

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung IFRS-Konzernabschluss und Konzernlage- bericht für das Geschäftsjahr 2025**



# Inhaltsverzeichnis

## **I. Konzernlagebericht**

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

## **II. Konzernabschluss**

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

## **III. Vermerke des Abschlussprüfers**

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

I. Konzernlagebericht

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

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	4
1 Grundlagen des Konzerns .....	6
1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie .....	6
1.2 Konzernstruktur .....	7
1.3 Steuerungssystem.....	9
1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen .....	9
2 Wirtschaftsbericht.....	11
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	11
2.2 Geschäftsverlauf.....	14
2.2.1 Immobilienportfolio .....	14
2.2.2 Personal .....	17
2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung .....	17
2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	20
2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage .....	30
3 Nachhaltigkeitserklärung.....	31
3.1 Allgemeine Informationen.....	32
3.1.1 ESRS 2 Allgemeine Angaben .....	32
3.2 Umweltinformationen .....	74
3.2.1 EU-Taxonomie.....	74
3.2.2 E1 Klimawandel.....	92
3.2.3 E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft.....	121
3.3 Sozialinformationen .....	127
3.3.1 S1 Arbeitskräfte des Unternehmens.....	127
3.3.2 S3 Betroffene Gemeinschaften .....	144
3.3.3 S4 Verbraucher und Endnutzer.....	146
3.4 Governance-Informationen.....	149
3.4.1 G1 Unternehmensführung.....	149
4 Chancen- und Risikobericht.....	162
4.1 Chancen .....	162
4.2 Risiken.....	164
4.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken .....	164
4.2.2 Risikoberichterstattung.....	168
4.3 Gesamteinschätzung zu den Chancen und Risiken.....	179
5 Prognosebericht .....	180

5.1	Prognose für das Geschäftsjahr 2026.....	180
5.2	Gesamtaussage zur Prognose.....	182

# 1 Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gehört mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „HOWOGE“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen am Wohnungsbestand, zu den größten Vermietern deutschlandweit. Der Immobilienbestand von rund 83.000 Wohnungen (Stand 31.12.2025) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.170 Gewerbeeinheiten, etwa 19.700 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von circa 14,9 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

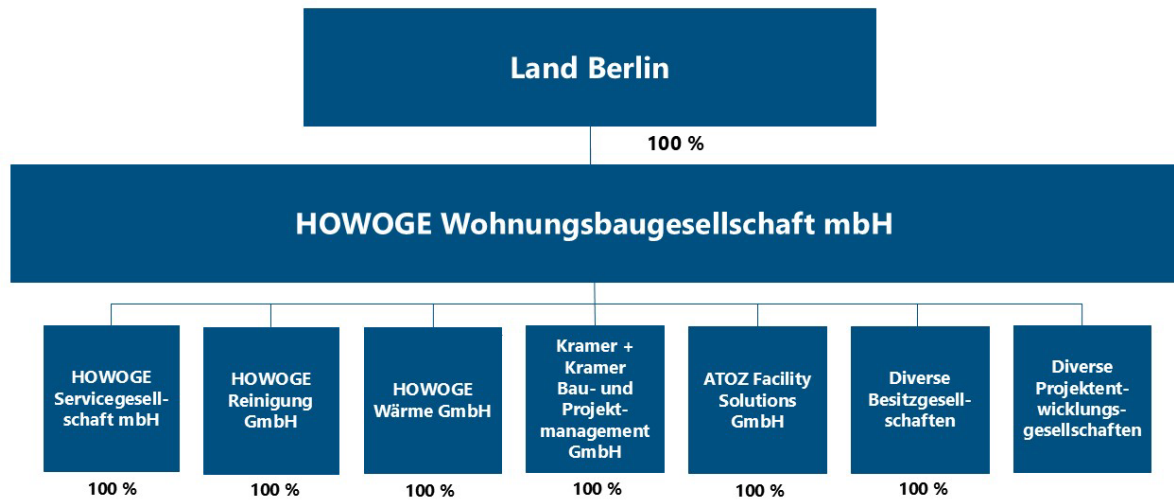
Als eines der kommunalen Wohnungsbauunternehmen des Landes Berlin nimmt die HOWOGE dabei einen sozialen Auftrag in der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wahr.

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

Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer soliden Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten. Neben dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Instrument der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittenten-Rating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen im Segment Wohnen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value – LTV) von maximal 50 % als Obergrenze gesetzt.

## 1.2 Konzernstruktur

Übersicht des HOWOGE-Konzerns:



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

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

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

Die HOWOGE Reinigung GmbH wurde im Jahr 2023 gegründet und ist für die Glas-, Unterhalts- und Grundreinigung in den HOWOGE Beständen verantwortlich. Ziel ist die Gewährleistung von Qualität bei der Hausreinigung sowie Kostensicherheit für die Mieter:innen.

Die HOWOGE Wärme GmbH ist für die Versorgung der Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser zuständig. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber

hinaus erbringt die Wärme GmbH zum Teil Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns und liefert Strom an Mieter:innen.

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

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

Sämtliche Mieteinheiten des Konzerns werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) ist mit einem Bestand von rund 41.600 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern.

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

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

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

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

## 1.3 Steuerungssystem

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

### 1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

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

Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen, werden entsprechend bereinigt. Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und wird ermittelt, indem ausgehend vom bereinigten EBITDA die zahlungswirksamen Zins- und Steuerzahlungen abgezogen werden. Die detaillierte Berechnung ist in *Abschnitt 2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage* ersichtlich. Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens, die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch das zahlungswirksame Zinsergebnis dividiert. Das Konzernjahresergebnis nach HGB ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE-Konzerns. Das Jahresergebnis nach IFRS ist keine relevante Steuerungsgröße für die HOWOGE, da es maßgeblich durch marktgetriebene Bewertungseffekte beeinflusst wird, die nicht operativ gesteuert werden können.

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 für das Segment Wohnen angestrebt wird.

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

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

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich in den vergangenen zwei Jahren in der Rezession. Die jüngst stark revidierten volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zeigen, dass die Krise deutlich ausgeprägter war als bislang ausgewiesen. Mit einer Stagnation in der ersten Jahreshälfte 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft jedoch die Talsohle erreicht haben. Eine breit angelegte Erholung ist allerdings aufgrund andauernder, grundlegender struktureller Schwächen nicht zu erwarten. Die im internationalen Vergleich hohen Lohnstück- und Energiekosten, der Fachkräftemangel und eine weiterhin abnehmende Wettbewerbsfähigkeit lasten auf den Wachstumsperspektiven. Die Konjunktur dürfte in den nächsten zwei Jahren durch expansive Finanzpolitik merklich an Fahrt gewinnen. Während die Dienstleistungsbereiche weiterhin kräftig zulegen werden, wird die Erholung im produzierenden Gewerbe voraussichtlich nur verhalten ausfallen.<sup>1</sup> Die geopolitischen Verwerfungen und die schwächere Dynamik der Weltwirtschaft beeinträchtigen die exportorientierte Industrie. Die realen Bauinvestitionen sind im Jahr 2024 um 3,4 % zurückgegangen und werden voraussichtlich auch 2025 um gut 1 % sinken. Dabei blieb der Wohnungsbau hinter den Zielsetzungen zurück, da er unter hohen Bau- und Finanzierungskosten leidet und auf politische Impulse angewiesen ist. Für 2026 ist wieder mit einem Anstieg der gesamten Bauinvestitionen zu rechnen, da die Bundesregierung unter anderem mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ verbesserte Rahmenbedingungen geschaffen hat. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht in seiner Konjunkturprognose von einer Zunahme des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,9 % im Jahr 2026 aus, nachdem 2025 noch eine Stagnation zu verzeichnen war. Eine wirkliche Aufschwungsqualität wird jedoch aufgrund volatiler Investitionsaussichten nicht erreicht. Zudem darf das erwartete Wachstum im Jahr 2026 nicht darüber hinwegtäuschen, dass die wirtschaftliche Dynamik ganz wesentlich durch die expansive Fiskalpolitik bestimmt wird. Die Arbeitslosenquote bleibt bis Ende 2026 weitgehend auf einem stabilen Niveau von 6,3 %, nachdem im Jahr 2025 noch ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Aufgrund des Investitionsprogramms der Bundesregierung ist zwar grundsätzlich eine positive Wirkung auf die Arbeitsnachfrage denkbar. Dennoch erwartet nicht einmal die Bauwirtschaft im kommenden Jahr zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, obwohl sie am ehesten davon profitieren könnte. Auch von Seiten der Inflationsrate sind keine zusätzlichen Impulse zu erwarten - im Jahr 2026 wird eine Teuerung von 2 % im Jahresdurchschnitt erwartet. Die EZB hat nach mehreren Leitzinssenkungen eine Pause eingelegt. Aktuell liegt der Einlagezins bei 2,0 %, der Hauptrefinanzierungszins bei 2,15 % und der Spitzenrefinanzierungszins bei 2,4 %. Es ist davon auszugehen, dass die anhaltende Entspannung des

---

<sup>1</sup> Gemeinschaftsdiagnose #2-2025, Dienstleistungsauftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

Inflationsumfeldes im Laufe des Jahres 2026 dazu führen wird, dass die Geldpolitik abwartend reagiert.<sup>2</sup>

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

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

---

<sup>2</sup> IW-Konjunkturprognose Winter 2025, Dezember 2025.

<sup>3</sup> IBB, Berlin Konjunktur, August 2025.

abhängig sein, wie sich das Finanzierungsumfeld entwickelt. Aufgrund steigender Nachfrage und erhöhter Investitionsaktivitäten ist ein Anstieg der Kaufpreise realistisch.<sup>4</sup>

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird sich die angespannte Situation in Bezug auf Angebot und Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich fortsetzen. Die aktuellen demografischen Entwicklungen für Berlin sind in der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen berücksichtigt. Der mittlere Prognosewert zeigt, dass die Bevölkerung Berlins bis 2030 voraussichtlich auf etwa 3,96 Millionen Einwohner ansteigen wird und bis 2040 die Vier-Millionen-Marke überschreiten könnte. Zu diesem Zeitpunkt wird geschätzt, dass in der Stadt zwischen 2,0 und 2,2 Millionen Haushalte leben werden.

Am 03.09.2024 hat der Berliner Senat den neuen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2040) beschlossen. Demnach besteht bis Ende 2040 ein Bedarf von 222.000 zusätzlichen Wohnungen in Berlin. Zwischen 2024 bis Ende des laufenden Jahres sollen laut dem StEP Wohnen 2040 daher 100.000 neue Wohneinheiten entstehen (ca. 33.000 pro Jahr), gefolgt von weiteren 50.000 bis Ende 2031 (ca. 10.000 pro Jahr) und nochmals 72.000 Wohnungen bis Ende 2040 (ca. 8.000 pro Jahr). In den vergangenen Jahren lagen die Fertigstellungszahlen deutlich unter den angestrebten mehr als 30.000 Wohnungen pro Jahr für die Jahre 2024 bis 2025 und perspektivisch auch für 2026. Damit besteht weiterhin eine sehr angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Im Jahr 2024 kam es aufgrund der hohen Baukosten, der weiterhin hohen Zinsen und der insgesamt stagnierenden gesamtwirtschaftlichen Lage zu einem signifikanten Rückgang der Baugenehmigungszahlen. Daher wird erwartet, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den kommenden Jahren voraussichtlich niedriger sein wird als in den Jahren 2023 und 2024.

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

Im Jahr 2024 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen im Neubau in Berlin zu einer Nettokaltmiete von mindestens etwa 21 EUR/m<sup>2</sup> angeboten, während die mittleren 50 % zwischen rund 17 und 25 EUR/m<sup>2</sup> lagen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Median-Angebotsmiete im Neubau

---

<sup>4</sup> Colliers, Ausblick 2026, Dezember 2025.

leicht um etwa 1,1 %. Der Median-Angebots-Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen lag in diesem Zeitraum bei knapp unter 8.000 EUR/m<sup>2</sup>, mit einer Preisspanne von 6.700 bis etwa 9.500 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>5</sup>

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE umfasste zum 31.12.2025 82.791 Wohneinheiten, 1.176 Gewerbeeinheiten sowie 19.702 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Die aktuelle KoopV gilt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 und sieht neben der Möglichkeit von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsrenten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung im Neubau soll im Durchschnitt einen Betrag von 15,43 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mieterhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % pro Jahr im Durchschnitt möglich. Durch ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen eingehalten worden sind. Gleichzeitig ist in der neuen KoopV die Wiedervermietung an Haushalte mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220 %) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersmischung möglich wird. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose, berücksichtigt. Im Jahr 2025 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,3 % (31.12.2024: 64,6 %). Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt.

---

<sup>5</sup> Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2025.

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

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2025:

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

## Portfolioentwicklung

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

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

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 106,6 Mio. EUR (2024: 107,7 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 46,4 Mio. EUR (2024: 46,1 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende interne Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> festgelegt. Im Abschnitt 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 31.12.2025 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 2025 hat die HOWOGE 1.182 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben Anne-Frank-Straße mit 368 Wohnungen, das Haveluferquartier mit 231 Wohnungen, die Lückstraße mit 158 Wohnungen und in der Falkenberger Chaussee mit 139 Wohnungen, zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2025 fertig gestellt werden konnten. Für das Geschäftsjahr 2026 ist die Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen geplant.

## Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 31.12.2025 führte aufgrund des stabileren Marktumfeldes, positiver Mietentwicklung und des Zugangs von Neubauten sowie eines Portfolioankaufs zu erhöhten Fair Values im Vergleich zum Vorjahr. Für weitere Einzelheiten zur Immobilienbewertung verweisen wir auf den Konzernanhang. Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands (ohne unbebaute Grundstücke, Schulen, Developments und Anlagen im Bau mit weniger als 50 % Baufortschritt) zum 31.12.2025:

	Anzahl Einheiten	Fair Value in Mrd. EUR	Fair Value in EUR/m <sup>2</sup>	Multiplikator Ist-Miete	Multiplikator Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	103.668	13,6	2.551	29,5x	22,7x

## Schulbau

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

## 2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich zum Stichtag wie folgt:

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

<sup>1)</sup> Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

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

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

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

## 2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup> Ungeprüfte Angabe

## **Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen**

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

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

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

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

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

### **Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in der Geschäftsführung**

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

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

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

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

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

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

Führungsebene	Frauen		Männer	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	0	0	2	100
Zweite Leitungsebene (Geschäftsführung Tochtergesellschaften, GF-Stabsstellen- und Bereichsleitung)	18	64	10	36
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung, Kundenzentren-Leitungen sowie kaufmännische Leitungen und Bereichsleitungen in den Tochtergesellschaften)	22	59	15	41
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>27</b>	<b>40</b>

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

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

### Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	2025 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2024 gesamt	davon Wohnen
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	438.652	-	438.652	403.841	403.841
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	38.451	-	38.451	40.636	40.636
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>477.103</b>	<b>-</b>	<b>477.103</b>	<b>444.477</b>	<b>444.477</b>
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	213.826	213.826	-	167.790	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	29.397	-	29.397	25.075	25.075
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	83.599	-	83.599	80.799	80.799
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.180	-	13.180	10.546	10.546
Sonstige Erlöse	4.248	4.248	-	3.529	3.529
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>344.249</b>	<b>218.074</b>	<b>126.175</b>	<b>287.739</b>	<b>119.949</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>821.352</b>	<b>218.074</b>	<b>603.278</b>	<b>732.216</b>	<b>564.426</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	395.322	-	395.322	-46.926	-46.929
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	124.115	124.115	-	81.860	-
Aktivierte Eigenleistungen <sup>1)</sup>	-	-	-	11.566	3.007
Materialaufwand	-540.195	-344.112	-196.083	-412.484	-174.039
Personalaufwand	-87.861	-4.836	-83.025	-76.860	-72.937
Abschreibungen auf nichtfinanzielle Vermögenswerte	-8.882	-	-8.882	-6.630	-6.630
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-7.444	-	-7.444	-177	-177
Sonstige betriebliche Erträge	64.527	45.583	18.944	11.770	11.722
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.493	-2.470	-39.023	-49.529	-47.633
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	703	-	703	-3.798	3.798
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	249	249	-	600	600
Finanzerträge	18.702	13.863	4.839	24.367	16.741
Finanzaufwendungen	-119.060	-24.142	-94.918	-67.788	-55.602
Sonstige Steuern	-12.710	-148	-12.563	-16.640	-16.628
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>607.325</b>	<b>26.177</b>	<b>581.148</b>	<b>181.547</b>	<b>172.126</b>
Ertragsteuern	270.087	-1.937	272.025	-41.450	-35.141
<b>Periodenergebnis</b>	<b>877.412</b>	<b>24.240</b>	<b>853.173</b>	<b>140.097</b>	<b>136.985</b>
Sonstiges Ergebnis (versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)	181	-	181	-39	-39
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis	-55	-	-55	12	12
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>877.539</b>	<b>24.240</b>	<b>853.299</b>	<b>140.070</b>	<b>136.958</b>

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 821,4 Mio. EUR (Vorjahr: 732,2 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 32,6 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf eines Wohnungsportfolios, dem neubaubedingten Bestandszuwachs sowie gestiegenen Mieten. Es werden Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten nach IFRS 16 ausgewiesen (213,8 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um die Fertigstellung der Schulbauprojekte am Standort Erich-Kästner-Straße und Am Breiten Luch.

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

Mit Fertigstellung der Schulbauprojekte sowie der Übertragung von Grundstücken an das Land Berlin wurden im Geschäftsjahr insgesamt Abgänge von 230,0 Mio. EUR über die Bestandsveränderung (mit Abgang und Verkauf) gebucht. Gegenläufig entwickelten sich im Geschäftsjahr die Zugänge von 354,1 Mio. EUR, was netto zu einer Bestandsmehrung von 124,1 Mio. EUR führt.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und das entsprechende Wahlrecht wird zugunsten des Fair Value-Modells ausgeübt. Die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst (IAS 40.35). Im Geschäftsjahr 2025 ergab sich auf Basis des Bewertungsgutachtens ein Bewertungsgewinn von 395,3 Mio. EUR (2024: Bewertungsverlust von 46,9 Mio. EUR). Die Fair Value-Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus den Kapitalisierungszinsen als Resultat des gesunkenen Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie den im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Marktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 führte dies zu einer Aufwertung der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Geschäftsjahr um 52,8 Mio. EUR auf insgesamt 64,5 Mio. EUR. Hauptursache für diesen Anstieg ist die Übertragung von Grundstücken an das Land Berlin in Höhe von 41,4 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden durch eine Endabrechnung nach dem Erdgas-, Wärme- und Preisbremsengesetz weitere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 4.791 TEUR erzielt (2024: 0 EUR).

Die Finanzerträge haben sich um 5,7 Mio. EUR auf 18,7 Mio. EUR reduziert, was hauptsächlich auf einen geringeren Bestand an liquiden Mitteln infolge des Erwerbs von Wohnungsportfolios zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand erhöhte sich hauptsächlich aufgrund des gestiegenen Personalbestands und Lohnanpassungen um etwa 11,0 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gesunken, was hauptsächlich auf geringere Prüfungs- und Beratungskosten im Zusammenhang mit den

Portfolioankäufen zum Jahreswechsel 2024 / 2025 zurückzuführen ist. Im Gegensatz dazu sind die IT- und EDV-Kosten im Geschäftsjahr gestiegen.

Die Finanzaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 51,3 Mio. EUR erhöht. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zur Finanzierung. Zudem wirkten sich gestiegene Kosten (angepasstes Zinsniveau) im Zuge der Refinanzierung erhöhend auf die Finanzaufwendungen aus.

Der Steuerertrag in Höhe von 290,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus latenten Steuererträgen, die sich aus der Immobilienbewertung und der Anpassung der zu verwendenden Steuersätze ergeben. Die Anpassung der passiven latenten Steuern ist vor dem Hintergrund der für 2028-2032 geplanten Körperschaftsteuersatzsenkung erforderlich. Der derzeit gültige Körperschaftsteuersatz wird von 15 % schrittweise um 1 % pro Jahr auf dann 10 % abgesenkt. Für die Bewertung latenter Steuern sind künftig geltende Steuersätze im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen, wenn sich ihnen zugrunde liegende Bilanzansätze in den entsprechenden Perioden voraussichtlich umkehren werden. Ein gegenläufiger Effekt ergibt sich aus Aufwendungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 12,0 Mio. EUR und Kapitalertragsteuer von 0,9 Mio. EUR sowie 3,0 Mio. EUR aus Gewerbesteuer.

Insgesamt erzielte der Konzern ein positives Konzerngesamtergebnis von 877,5 Mio. EUR (Vorjahr: 140,1 Mio. EUR). Das Konzernergebnis nach HGB betrug 67,7 Mio. EUR (Vorjahr: 35,5 Mio. EUR).

Das IFRS-Gesamtergebnis im Segment Schulbau beträgt 24,2 Mio. EUR und übertrifft damit den Gewinn des Vorjahres von 3,1 Mio. EUR deutlich. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Fertigstellung und Übergabe von zwei weiteren Schulbauprojekten an den Bezirk zurückzuführen – einem Gymnasium sowie einer integrierten Sekundarschule in den Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Insgesamt betrug das Investitionsvolumen in den Schulbau 309,2 Mio. EUR (Vorjahr: 228,6 Mio. EUR).

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

In Mio. EUR	1. Januar - 31. Dezember			
	2025	davon Wohnen	2024	davon Wohnen
<b>Summe Erlöse</b>	<b>821,4</b>	<b>603,3</b>	<b>732,2</b>	<b>564,4</b>
Bestandsveränderungen Vorräte Schulbauvorhaben	124,1	-	81,9	-
Aktivierete Eigenleistungen <sup>1)</sup>	-	-	11,6	3,0
Materialaufwand	-540,2	-196,1	-412,5	-174,0
Personalaufwand	-87,9	-83,0	-76,9	-72,9
Sonstige betriebliche Erträge	64,5	18,9	11,8	11,7
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-7,4	-7,4	-0,2	-0,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41,5	-39,0	-49,5	-47,6
Finanzergebnis <sup>2)</sup>	-	-	-0,5	-0,5
Sonstige Steuern	-12,7	-12,6	-16,6	-16,6
Einmaleffekte <sup>3)</sup>	22,3	22,3	7,4	7,4
Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten <sup>4)</sup>	-28,7	-	-11,7	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>313,9</b>	<b>306,4</b>	<b>276,8</b>	<b>274,6</b>
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand <sup>5)</sup>	-12,5	-13,1	-29,9	-29,9
Zahlungswirksames Zinsergebnis <sup>6)</sup>	-100,0	-89,7	-42,3	-37,7
Tilgungspolizen	-	-	1,7	1,7
Zahlungswirksames Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,1	0,1	-0,6	-0,6
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	<b>201,5</b>	<b>203,7</b>	<b>205,8</b>	<b>208,1</b>

<sup>1)</sup> Die aktivierten Eigenleistungen entfallen im Geschäftsjahr 2025 und werden künftig im Rahmen der Bestandsveränderungen im Segment Schulbau erfasst. Im Segment Wohnen werden diese zukünftig im Ergebnis nach IAS 40 abgebildet.

<sup>2)</sup> Entspricht Finanzergebnis aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen, welche im GJ 2024 gesamtheitlich veräußert wurden.

<sup>3)</sup> Einmaleffekte enthalten überwiegend Effekte im Rahmen von Veränderungen von Rückstellungen sowie Anpassungen durch die Erstkonsolidierung von Wohnungsportfolios.

<sup>4)</sup> Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten enthalten überwiegend Erträge und Aufwendungen, denen nicht unmittelbar Zahlungsströme gegenüberstehen.

<sup>5)</sup> Der zahlungswirksame Ertragssteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern.

<sup>6)</sup> Das zahlungswirksame Zinsergebnis enthält um Einmal aufwendungen bereinigte Finanzerträge, Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG.

Der FFO in Höhe von 201,5 Mio. EUR liegt leicht unter dem Vorjahresniveau von 205,8 Mio. EUR. Dieser Effekt resultiert insbesondere aus dem zahlungswirksamen Zinsergebnis. Die im Geschäftsjahr gestiegene Verschuldung führte zu einer Verdoppelung des negativen Zinsergebnisses im Vergleich zu 2024. Weitere Effekte stammen insbesondere aus den geringeren liquiden Mitteln, welche zu verringerten Einlagezinsen führten.

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

In Mio. EUR	1. Januar - 31. Dezember			
	2025	davon Wohnen	2024	davon Wohnen
Bereinigtes EBITDA	313,9	306,4	276,8	274,6
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-100,0	-89,7	-42,3	-37,7
<b>Zinsdeckungsgrad (ICR)</b>	<b>3,1x</b>	<b>3,4x</b>	<b>6,5x</b>	<b>7,3x</b>

Der Zinsdeckungsgrad hat sich aufgrund höherer Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2025 verschlechtert. Insbesondere im Segment Wohnen ist dieser Effekt ersichtlich. Das bereinigte EBITDA ist auf Vorjahresniveau, jedoch haben sich die Zinsaufwendungen mehr als verdoppelt. Dieser Effekt resultiert größtenteils aus dem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten sowie Refinanzierungen bei gestiegenen Marktzinsen. Gleichzeitig reduzierten sich die Zinseinnahmen aus Guthabenverzinsung durch den ankaufsbedingt geringeren Liquiditätsbestand im Vorjahresvergleich.

## Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	31.12.2025		davon		31.12.2024	
	gesamt	%	Schulbau	Wohnen	gesamt	%
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögenswerte	6.067	0,0%	-	6.067	7.148	0,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.906.216	89,1%	-	13.906.216	12.616.945	89,4%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	265.560	1,7%	-	265.560	69.093	0,5%
Sachanlagen	92.949	0,6%	-	92.949	80.571	0,6%
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	16.875	0,1%	-	16.875	15.471	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	2.001	0,0%	-	2.001	2.019	0,0%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	364.543	2,3%	364.533	11	160.402	1,1%
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.654.211</b>	<b>93,9%</b>	<b>364.533</b>	<b>14.289.678</b>	<b>12.951.650</b>	<b>91,8%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte Schulbauvorhaben	489.911	3,1%	489.911	-	365.773	2,6%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	48.045	0,3%	11.094	36.950	48.562	0,3%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.329	0,0%	-	7.329	2.754	0,0%
Vertragsvermögenswerte	2.942	0,0%	-	2.942	4.712	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.167	0,0%	44	5.123	6.232	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	64.242	0,4%	196	64.046	61.344	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	16.030	0,1%	3.748	12.281	904	0,0%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	319.121	2,0%	143.882	175.240	645.198	4,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	0,0%	-	-	23.493	0,2%
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>952.785</b>	<b>6,1%</b>	<b>648.875</b>	<b>303.910</b>	<b>1.158.973</b>	<b>8,2%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.606.996</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.013.408</b>	<b>14.593.588</b>	<b>14.110.622</b>	<b>100,0%</b>

Passiva in TEUR	31.12.2025		davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2024	
	gesamt	%			gesamt	%
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
Kapitalrücklage	334.305	2,1%	-	334.305	332.887	2,4%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.101.276	45,5%	553	7.100.723	6.960.997	49,3%
Konzernbilanzverlust / -gewinn	877.412	5,6%	24.240	853.172	140.097	1,0%
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8.337.993</b>	<b>53,4%</b>	<b>24.793</b>	<b>8.313.199</b>	<b>7.458.982</b>	<b>52,9%</b>
Sonstige Rückstellungen	1.851	0,0%	795	1.056	2.080	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.458.847	35,0%	952.064	4.506.782	4.785.580	33,9%
Sonstige Verbindlichkeiten	163.148	1,0%	7.344	155.804	113.505	0,8%
Passive latente Steuern	1.208.900	7,7%	7.938	1.200.961	1.491.521	10,6%
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.832.745</b>	<b>43,8%</b>	<b>968.141</b>	<b>5.864.603</b>	<b>6.392.685</b>	<b>45,3%</b>
Sonstige Rückstellungen	5.351	0,0%	210	5.141	11.780	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	28.443	0,2%	-	28.443	22.964	0,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.962	0,9%	1.463	141.499	131.492	0,9%
Vertragsverbindlichkeiten	38.947	0,2%	-	38.947	27.698	0,2%
Finanzielle Verbindlichkeiten	190.651	1,2%	15.767	174.884	37.618	0,3%
Steuerverbindlichkeiten	8.508	0,1%	-	8.508	7.518	0,1%
Sonstige Verbindlichkeiten	21.398	0,1%	3.034	18.115	19.885	0,1%
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>436.259</b>	<b>2,8%</b>	<b>20.474</b>	<b>415.785</b>	<b>258.955</b>	<b>1,8%</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>7.269.004</b>	<b>46,6%</b>	<b>988.615</b>	<b>6.280.389</b>	<b>6.651.640</b>	<b>47,1%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>15.606.996</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.013.408</b>	<b>14.593.588</b>	<b>14.110.622</b>	<b>100,0%</b>

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 89,1 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Zukäufe und die Aufwertung im Rahmen der Immobilienbewertung im Vergleich zum 31.12.2024 erhöht.

Der merkliche Anstieg der Vorräte Schulbau ergibt sich aus den bauvorbereitenden Investitionen sowie den im Bau befindlichen Schulneubauten und Schulsanierungen. Gegenläufig hat sich der Verkauf der Schulbauprojekte Erich-Kästner-Straße und ISS Am Breiten Luch ausgewirkt. Netto wurden die Abgänge im Geschäftsjahr durch den fortschreitenden Schulbau überkompensiert. Der Verkauf der Schulbauprojekte hat zu einem merklichen Anstieg der Umsatzerlöse geführt und dabei korrespondierend zu einem Anstieg von langfristigen Forderungen aus Vermietung und Verpachtung.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Rückzahlung von Darlehen und den Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungsportfolios.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 53,4 % (Vorjahr: 52,9 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um 879,0 Mio. EUR erhöht.

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

<b>In Mio. EUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Eigenkapital	8.338,0	7.459,0
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.214,7	1.506,7
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>9.552,7</b>	<b>8.965,7</b>

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten haben sich nominal durch die Inanspruchnahme bei Kreditgebern im Segment Wohnen um 401,5 Mio. EUR auf 3.067,9 Mio. EUR erhöht.

Darlehensaufnahmen in Höhe von 512,7 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 100,8 Mio. EUR sowie Teilschulderlassen und Tilgungszuschüssen in Höhe von 10,4 Mio. EUR gegenüber.

In Summe haben sich dadurch die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten um 673,3 Mio. EUR auf 5.459 Mio. EUR erhöht. Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten haben sich um 153,03 Mio. EUR auf 190,7 Mio. EUR erhöht.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehens des Landes Berlin in Höhe von 151,8 Mio. EUR (Vorjahr: 193,3 Mio. EUR) und acht durch Landesgarantie des Landes Berlin gesicherten Darlehen in Höhe von 459,1 Mio. EUR (Vorjahr: 517,0 Mio. EUR). Die Darlehen werden endfällig gewährt. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten aus drei Endfinanzierungen für fertiggestellte Schulneubauten mit einer Restschuld zum Bilanzstichtag 31.12.2025 in Höhe von 348,5 Mio. EUR.

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 31.12.2025 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 werden die optimale Steuerung der Sicherheitenstrukturen und die Bereitstellung von Sicherheitsreserven gewährleistet. Somit wird die nachhaltige Einhaltung der unbelasteten Vermögenswerte (unencumbered asset ratio) gesichert. Um eine ausgewogene Streuung und Unabhängigkeit von Finanzierungspartnern zu gewährleisten, soll im Regelfall ein Gesamtvolumen von 20 % pro Kreditgeber nicht überschritten werden. Die Finanzierung der Investitionen im Segment Schulbau erfolgt getrennt vom Segment Wohnen der HOWOGE. Hierbei wird gewährleistet, dass eine Besicherung der Schulbaufinanzierungen über Bestandsobjekte der HOWOGE ausgeschlossen ist.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein Emittenten-Rating der beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick. Die Ratings wurden zuletzt im Sommer 2025 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag aus dinglich gesicherten und unbesicherten langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen (nominal 3.597,2 Mio. EUR), ungesicherten Unternehmensanleihen (1.700,0 Mio. EUR) sowie Kreditlinien (202,5 Mio. EUR), die zum Teil auch für Bankbürgschaften genutzt werden, und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten. Zum Bilanzstichtag waren Bankbürgschaften in Höhe von 1,3 Mio. EUR ausgestellt. Die frei verfügbaren Linien beliefen sich zum Stichtag auf 201,2 Mio. EUR.

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

Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag stieg auf rund 1,9 % und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten im Segment Wohnen betrug zum Bilanzstichtag rund acht Jahre.

Für das Segment Schulbau wurden im Geschäftsjahr 2025 drei weitere Darlehen für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von 218,9 Mio. EUR abgeschlossen, von denen im Jahr 2025 entsprechend dem Baufortschritt 22,2 Mio. EUR valutiert worden sind. Im zweiten Quartal 2025 wurden zwei weitere Schulbauprojekte der HOWOGE fertiggestellt. Im Zuge der Übergabe und Inbetriebnahme erfolgte der Abschluss der Endfinanzierungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 200,6 Mio. EUR und die Ablösung der entsprechenden Zwischenfinanzierungen.

Die HOWOGE hat im Jahr 2021 ein Anleihenrahmenprogramm (DIP) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, kurzfristig Unternehmensanleihen emittieren zu können. Aus dem insgesamt auf 4 Mrd. EUR lautenden Programm sind zum Bilanzstichtag drei Anleihen mit einem gesamten Nominalbetrag von 1,7 Mrd. EUR begeben. Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) und die Emission der Unternehmensanleihen hat sich die HOWOGE verpflichtet, die folgenden ereignisbezogenen Covenants einzuhalten:

- Verhältnis konsolidierte Finanzverbindlichkeiten zu Bilanzsumme (jeweils ohne Schulbau): max. 60 %
- Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Bilanzsumme (jeweils ohne Schulbau): max. 45 %
- Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksamem Zinsergebnis (jeweils ohne Schulbau): mind. 180 %
- Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherten Finanzverbindlichkeiten (jeweils ohne Schulbau): min. 125 %

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

Nachfolgend wird der LTV des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

<b>In Mio. EUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>davon Wohnen</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten <sup>1)</sup>	5.649,5	4.681,7	4.823,2	4.114,3
Flüssige Mittel	-319,1	-175,2	-645,2	-468,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.330,4</b>	<b>4.506,4</b>	<b>4.178,0</b>	<b>3.646,1</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.906,2	13.906,2	12.616,9	12.616,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	265,6	265,6	69,1	69,1
<b>Net LTV-Ratio (in %)</b>	<b>37,6%</b>	<b>31,8%</b>	<b>32,9%</b>	<b>28,7%</b>

<sup>1)</sup> Finanzielle Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Summe der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2024 auf rund 31,8 % und liegt damit deutlich unterhalb der selbst gesetzten Obergrenze von 50 %. Der Anstieg der

Nettofinanzverbindlichkeiten im Vorjahresvergleich ist hauptsächlich auf die Ankäufe von PRIMA und SEG-Buch zurückzuführen, die weitgehend mit Fremdkapital finanziert wurden. Zukünftig wird auf die Darstellung des Verschuldungsgrads gesamt verzichtet. Somit erfolgt nur noch der Ausweis des LTV für das Segment Wohnen. Hintergrund ist eine Verzerrung durch die Darstellung der Schulbauten, da diese keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 darstellen. Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten Wohnen zum bereinigten EBITDA beträgt 14,7-fach (2024: 13,3-fach) und liegt somit unterhalb der Obergrenze von 17-fach.

## Cashflow-Rechnung

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

<b>in TEUR</b>	<b>2025 gesamt</b>	<b>davon Schulbau</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>2024 gesamt</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	11.540	-316.879	328.418	14.808
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.136.546	10.679	-1.147.224	-183.352
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	799.489	273.097	526.392	540.113
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-325.517</b>	<b>-33.103</b>	<b>-292.414</b>	<b>371.569</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>644.639</b>	<b>176.985</b>	<b>467.654</b>	<b>273.069</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>319.121</b>	<b>143.882</b>	<b>175.240</b>	<b>644.639</b>

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 644,6 Mio. EUR im Jahr 2024 auf 319,1 Mio. EUR im Jahr 2025 verringert hat; dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 3,3 Mio. EUR reduziert, was insbesondere in den Investitionen in die Vorräte für Schulbauten begründet liegt.

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein negativer Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.136,5 Mio. EUR (Vorjahr: 183,4 Mio. EUR). Ursache hierfür sind die getätigten Investitionen in Wohnimmobilien im Rahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Erwerb der PRIMA und SEG-Buch. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 799,5 Mio. EUR (Vorjahr: 540,1 Mio. EUR) und resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen in Höhe von 1.012 Mio. EUR, gegenläufig aus Kreditrückzahlungen in Höhe von 111,9 Mio. EUR sowie aus Zinszahlungen in Höhe von 99,8 Mio. EUR.

### **2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE-Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2025 konnten mit einem FFO von 201,5 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Das positive Ergebnis aus der Immobilienbewertung, die Investitionen in neue Portfolios, der Verkauf weiterer Schulen sowie die Anpassung der latenten Steuern führten zu einem positiven Konzernjahresergebnis von 877,5 Mio. EUR. Der Verschuldungsgrad für das Segment Wohnen erhöhte sich im Geschäftsjahr auf 31,8 %. Die HOWOGE verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

### 3 Nachhaltigkeitserklärung<sup>7</sup>

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).

<b>Aspekte gemäß HGB §289c, 2. Absatz/DRS 20 Tz. 258</b>	<b>Wesentliche ESRS-Themen gemäß ESRS1-AR 16</b>
Umweltbelange	E1 Klimawandel E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
Arbeitnehmerbelange	S1 Arbeitskräfte des Unternehmens
Sozialbelange	S3 Betroffene Gemeinschaften S4 Verbraucher und Endnutzer
Achtung der Menschenrechte	S1 Arbeitskräfte des Unternehmens S3 Betroffene Gemeinschaften S4 Verbraucher und Endnutzer G1 Unternehmensführung
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	G1 Unternehmensführung

Die Nachhaltigkeitserklärung für den HOWOGE-Konzern wird unter vollständiger Beachtung der ESRS aufgestellt. Die erneute 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. Der am 11.07.2025 von der Europäischen Kommission zur Änderung des ersten Satzes der ESRS veröffentlichte „quick-fix“ wurde berücksichtigt.

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.

<sup>7</sup> Ungeprüft im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung; zur Prüfung der Nachhaltigkeitserklärung mit begrenzter Sicherheit siehe den entsprechenden Vermerk ab Seite 295.

Als Teil der Umweltinformationen in dieser Nachhaltigkeitserklärung sind die Angaben gemäß Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (EU-Taxonomie-Verordnung) für den HOWOGE-Konzern im Abschnitt 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 Wesentlichkeitsanalyse 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, Informationen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen beziehen, 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 *E1-6-44, 51, MDR-M 77a*.

## 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 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 *E1-6-44, 51, MDR-M 77a*.

## Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

[ESRS 2 BP-2-13] Es handelt sich bei dem vorliegenden Bericht um den zweiten Nachhaltigkeitsbericht, der nach ESRS erstellt wurde. Es gibt folgende Änderungen bei der Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen im Vergleich zum Vorjahresbericht:

Standard	Offenlegungsanforderung	Änderung
ESRS 2	ESRS 2 BP-2-17a-c, e	Aufnahme im Abschnitt 3.3.2 S3 Betroffene Gemeinschaften und Abschnitt 3.3.3 S4 Verbraucher und Endnutzer
ESRS 2	ESRS 2 BP-2-17a-c, e	Anpassung aufgrund der Anwendung des delegierten Rechtsaktes zur Vereinfachung der ESRS-Standards (amendment). Die Datenpunkte S3 SBM-3, S4 SBM-3, S3-1, S4-1, S3-5 und S4-5 entfallen.
ESRS 2	ESRS 2 GOV-5-36	Die Grafik zum IKS der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde an zwei Stellen angepasst: Der in der Regel monatliche Jour fixe der Stabsstelle Nachhaltigkeit und der Geschäftsführung wurde in anlassbezogenen Austausch abgeändert. Dies wurde von Mai bis Dezember 2025 so umgesetzt. Anlassbezogen fand ein Austausch im Juni, im September und November statt. Der 2-monatliche JF der Geschäftsführung mit Bereichsleitern und Stabsstellen wurde abgeändert auf einen Turnus von 6-8 Wochen.
ESRS 2	SBM 3-40	Zur besseren Lesbarkeit werden die Nachhaltigkeitsziele gesammelt in einer Übersicht im Abschnitt 3.1.1 ESRS 2 Allgemeine Angaben dargestellt. In den Themenstandards finden sich Verweise auf den Abschnitt 3.1.1 ESRS 2 Allgemeine Angaben.
E1	E1-6-51 bis -55	Die Angaben aus dem letzten Bericht beruhten auf Schätzungen. Für diesen Bericht wurden sie mit tatsächlich erhobenen Werten berechnet und aktualisiert.
E5	E5-5 36	Darstellung der Information zur Kennzahl BM 3
S1	S1-8, S1-9	Neu berichtet werden Angaben des S1-8 und S1-9. Formell aus der Wesentlichkeitsanalyse abgeleitet wurden auch die Angaben des S1-12 und S1-15. Diese werden im Jahr 2025 nicht berichtet (Phase-in).

## Fehler bei der Berichterstattung in früheren Berichtszeiträumen

[ESRS 2 BP-2-14] In früheren Berichtszeiträumen ist es nicht zu wesentlichen Fehlern gekommen.

## 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 Abschnitt *3.2.3 E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft* aufgenommen.

#### **Aufnahme von Informationen mittels Verweis**

[ESRS 2 BP-2-16] Die Informationen zu S1-9-66 a) Geschlechterverteilung nach Anzahl sowie prozentualem Anteil auf der obersten Führungsebene wird mittels Verweis aufgenommen. Im Rahmen des Risikomanagementsystems wird bei den Informationen zu E1-IRO-1-20 und 21 auf den Chancen- und Risikobericht als Teil des Lageberichts verwiesen. Im Abschnitt 3.3.3. S4 Verbraucher und Endnutzer zu Mietenden wird bei der Angabe ESRS-2-17-e auf Abschnitt 2.2.1 Immobilienportfolio verwiesen, das die Mieten der HOWOGE darstellt. Weiterführende Informationen, auf die verwiesen wird, sind nicht Teil dieser Nachhaltigkeitserklärung.

#### **Anwendung der Bestimmungen für schrittweise eingeführte Angabepflichten gemäß ESRS 1 Anlage C**

[ESRS 2 BP-2-17] Die HOWOGE macht von dem am 11.07.2025 veröffentlichten delegierten Rechtsakt „quick fix amendment“ für die wesentlichen Standards ESRS S3 und ESRS S4 Gebrauch. Zur besseren Übersicht werden die sich daraus ergebenden Angabepflichten in eigenständigen Abschnitten veröffentlicht, siehe Abschnitt 3.3.2 S3 Betroffene Gemeinschaften, Abschnitt 3.3.4 S4 Verbraucher und Endnutzer.

### **Governance**

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

[ESRS 2 GOV-1-21, 22, 23] Die Geschäftsführung der HOWOGE besteht gemäß den Grundsätzen der Beteiligungsführung des Landes Berlin Kapitel 4.3.1. Randnummer 91 aus zwei geschäftsführenden Mitgliedern und keinem nicht geschäftsführenden Mitglied. Aufgrund des Ausscheidens von Katharina Greis ist die Geschäftsführung vorübergehend durch Ulrich Schiller allein vertreten worden. Seit 01.11.2025 ist Jörg Kotzenbauer kaufmännischer Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat besteht aus neun nicht geschäftsführenden Mitgliedern, davon drei Arbeitnehmervertretende nach dem Drittelbeteiligungsgesetz. Es gibt kein geschäftsführendes Mitglied im Aufsichtsrat. Andere Arbeitnehmervertretende 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 auf Grundlage von Kompetenzprofilen ausgewählt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen gemäß den Grundsätzen der Beteiligungsführung des Landes Berlin Kapitel 4.2.2. Randnummer 55 i. V. m. § 100 AktG über die nötigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen, um in der Lage zu sein, die ihnen übertragenen Aufgaben verantwortlich wahrnehmen zu können. Ein Aufsichtsratsmitglied muss nach der Rechtsprechung (Bundesgerichtshof in Zivilsachen 85, 293) diejenigen Mindestkenntnisse und -fähigkeiten besitzen oder sich aneignen, die es braucht, um

alle normalen Geschäftsvorgänge auch ohne fremde Hilfe verstehen und sachgerecht beurteilen zu können. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen, um ihre Überwachungsaufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen zu können:

	<b>Branchen- Expertise</b>	<b>Finanz- Expertise</b>	<b>Risiko- Expertise</b>	<b>Berlin- Expertise</b>	<b>Spezial- Expertise</b>	<b>Querschnitts- kompetenzen</b>
Erklärung	Vertiefte Kenntnisse der Branche und des Unternehmensumfelds	Kenntnisse der Jahresabschlussanalyse, Rechnungslegung, Bilanzpolitik, Finanzen, bei zuwendungsfinanzierten Unternehmen Zuwendungsrecht	Kenntnisse der Compliance, Revision, Risikomanagement gegebenenfalls zusätzlich Vergaberecht, Erfahrungen mit großen Investitionsprojekten  Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	Kenntnisse bezüglich der Interessen und besonderen Erfordernisse des Landes Berlin	Besondere Schwerpunkte der aktuellen Unternehmensentwicklung, z. B. IT, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Unternehmenssanierung	Diversity-Kompetenz (§ 13 PartMigG), Gender-Kompetenz (§ 15 LGG)
Beispiel	z. B. Tätigkeit mindestens im mittleren Management eines Unternehmens der Branche oder Beratungstätigkeit	z. B. Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder mehrjährige Berufserfahrung im betrieblichen Rechnungswesen, oder gegebenenfalls Haushalt	z. B. Berufserfahrung oder mehrjährige Kontrollerfahrung in einem der genannten Bereiche	z. B. vertiefte Kenntnisse zum öffentlichen Auftrag der Gesellschaft, Kenntnisse über die Beteiligungsteuerung des Landes	z. B. Experten mit Erfahrung in dem für das Unternehmen als herausgehoben bewerteten Bereich	
Dr. Jürgen Allerkamp	X	X	X	X	X	X
Jana Borkamp		X	X	X	X	X
Anette Weller	X	X	X	X	X	
Ramona Scharf	X	X			X	
Jörn Lorenz	X		X		X	X
Matthias Jankun	X		X			
StS Alexander Slotty	X	X	X	X	X	
StSin Tanja Mildnerberger		X	X	X		X
Alexander Nuss	X	X	X	X	X	X

Die im Mai 2025 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder besaßen folgende Kenntnisse und Erfahrungen:

- 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.

- 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.
- 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, Risiken und Chancen (IROs) 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 hat am 14.01.2025 stattgefunden. Eine Schulung für den aktuellen Aufsichtsrat fand am 17.02.2026 statt.

Der Aufsichtsrat setzt sich, wie die Kompetenzmatrix zeigt, aus Expert:innen aus den für das Unternehmen relevanten Bereichen zusammen. Die Geschäftsführung bestand bis 31.05.2025 zu gleichen Teilen aus Männern und Frauen (50 %). Seit dem 01.06.2025 besteht die Geschäftsführung zu 100 % aus männlichen Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestand bis 11.05.2025 zu 33,3 % aus Frauen und zu 66,7 % aus Männern. Seit dem 12.05.2025 sind die Mitglieder des Aufsichtsrates zu 44,4 % weiblich und zu 55,6 % männlich.

Die HOWOGE unterliegt einem dualistischen System mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Die vom Gesellschafter entsandten neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind gemäß Deutscher Corporate Governance Kodex (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-Verantwortliche 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 aussprechen und Beschlüsse fassen. 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 soll gemäß § 5 Abs. 9 Gesellschaftsvertrag für eine nachhaltige Unternehmensführung sorgen, die der Aufsichtsrat gemäß § 9 Gesellschaftsvertrag 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 (GRC) ist für das Compliance-Management-System zuständig. Sie unterstützt die Geschäftsführung bei der Sicherung eines integren Verhaltens innerhalb des HOWOGE-Konzerns und im Umgang mit Dritten. Dies schließt auch die Einhaltung des Wertekodex ein. Es besteht ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Stabsstelle GRC. Der Aufsichtsrat erhält jährlich einen Compliance-Bericht.

#### [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. In der Regel tauscht sich die Geschäftsführung alle

sechs bis acht Wochen mit den Fachbereichsleitenden in einem Jour fixe aus. Die nachhaltigkeitsbezogenen Tagesordnungspunkte haben Bezüge zu den IROs, Sorgfaltspflichten, Ergebnissen, Konzepten, Maßnahmen und Zielen. Der Aufsichtsrat und der Bauausschuss tagen in der Regel 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 die Nachhaltigkeitserklärung. 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 2024 an der Erarbeitung der Analyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen mitgewirkt und diese final freigegeben. Ebenso wurde die Validierung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Geschäftsjahr 2025 von der Geschäftsführung 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 Standardrisikokatalog 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 Geschäftsführung und nicht auf den Aufsichtsrat oder die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften.

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

Das Nachhaltigkeitsziel 2025 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. Dabei weist die Erhöhung des Anteils grüner Energieträger das höchste CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial auf. Wie bereits in den vorangegangenen Jahren stellt auch im Jahr 2025 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 2025 ist anhand der Gesamtleistung der errichteten Photovoltaik- und Windkraftanlagen in Kilowatt-Peak (kWp) definiert und messbar. 2024 wurde das Nachhaltigkeitsziel erreicht. Der Zielwert für 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht und liegt für 2025 bei 4.000 kWp (2024: 2.500 kWp). Er folgt damit dem verabschiedeten Ausbauplan im Rahmen der Photovoltaik-Offensive. Im Jahr 2025 ist das Nachhaltigkeitsziel mit 25 % der variablen Vergütung eingewertet. Das Ziel wurde 2025 vollständig erreicht, dies entspricht 100 %. Auch für 2026 wurde das Nachhaltigkeitsziel in die Zielvereinbarungen der Geschäftsführung aufgenommen. Für 2026 wurden insgesamt fünf Ziele und damit ein Ziel mehr als im Jahr 2025 vereinbart. Im Sinne einer ausgewogenen Gewichtung der Ziele wurde das Nachhaltigkeitsziel für 2026

mit einer Gewichtung von 20 % beschlossen. Der Zielwert von 4.000 kWp hat sich 2025 als ambitioniert erwiesen, weshalb er für 2026 in gleicher Höhe festgesetzt wurde.

#### GOV-4: Erklärung zur Sorgfaltspflicht

[ESRS 2 GOV-4-32]

<b>Kernelemente der Sorgfaltspflicht</b>	<b>Die Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind in den nachstehenden Absätzen der Nachhaltigkeitserklärung detailliert dargestellt.</b>
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	Abschnitt 3.1.1 ESRS 2: GOV-2, GOV-3, SBM-3 Abschnitt 3.2.2 E1: SBM-3 Abschnitt 3.3.1 S1: SBM-3
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	Abschnitt 3.1.1 ESRS 2: GOV-2, SBM-2, IRO-1 Abschnitt 3.2.2 E1: IRO-1, E1-2 Abschnitt 3.2.3 E5: E5-1 Abschnitt 3.4.1 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	Abschnitt 3.2.2 E1: E1-4, E1-5, E1-6 Abschnitt 3.2.3: E5-3, E5-5 Abschnitt 3.3.1: S1-5, S1-6, S1-8, S1-9, S1-10, S1-11, S1-16, S1-17 Abschnitt 3.4.1 G1: G1-4, G1-6

#### GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

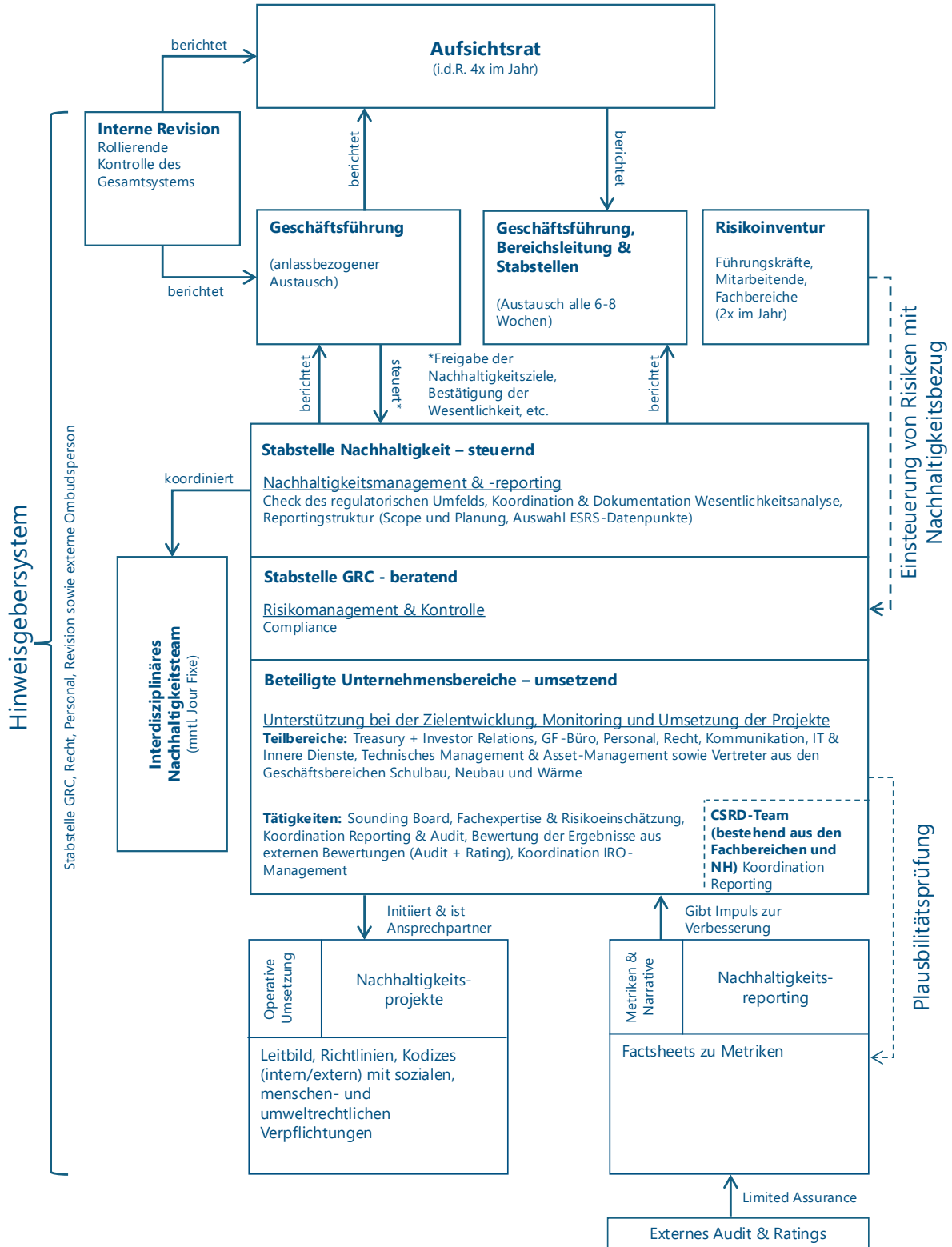
[ESRS 2 GOV-5-36] Das Risikomanagement und die internen Kontrollen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung basieren auf folgenden Verfahren und Systemen:

##### Internes Kontrollsystem

Die HOWOGE verfügt über ein konzernweites Internes Kontrollsystem, das auf dem Modell des 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). Das interne Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich ebenfalls am Three-Lines-of-Defense-Ansatz, der direkte und indirekte Kontrollen sowie eine unabhängige interne Prüfung vorsieht.

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, das im Jahr 2025 erfolgreich nach dem IDW PS 981 geprüft wurde. Im Rahmen der Ziel- und Maßnahmenplanung „Fortlaufende Entwicklung des Risikomanagements“ werden jährlich Risikoworkshops mit Führungskräften 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 einem jährlichen Risikoworkshop werden sie gemeinsam von den Stabsstellen Governance, Risk & Compliance und Nachhaltigkeit adressiert und bewertet. Die Bewertung des Einzelrisikos erfolgt wie im Risikomanagement festgelegt. Eine Risikopriorisierung findet im Workshop nicht statt.

Mögliche Unstimmigkeiten – auch im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung – können gemeldet und Risiken bzw. mögliche negative Auswirkungen dadurch minimiert werden. Die HOWOGE hat unter Einbezug der Stabsstelle GRC ein Hinweisgebersystem mit externen und internen vertraulichen Kanälen etabliert, siehe *G1-1-10*.

## 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 werden bereichsübergreifend auf Plausibilität geprüft und in einem jährlichen Prozess aktualisiert.

## Einbindung interner Funktionen und Prozesse/interne Berichterstattung

Ein interdisziplinäres NachhaltigkeitsTeam (bestehend aus den Funktionen GRC, Controlling und Datenmodellierung, Treasury & Investor Relations, Personal, Recht, Unternehmenskommunikation und Marketing, Zentraler Einkauf, Technisches Management, Asset- und Portfoliomanagement sowie Vertretende aus den Geschäftsbereichen Schulbau, Neubau und Wärme) unterstützt das Nachhaltigkeitsmanagement der Fachbereiche und ist an der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung 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, Metriken erhebt und qualitative Angaben entwickelt sowie die Inhalte in mehreren Feedbackschleifen auf Plausibilität und Konsistenz prüft.

Gesteuert werden das NachhaltigkeitsTeam und das CSRD-Team durch die Stabsstelle Nachhaltigkeit. Die Stabsstelle ist von der Geschäftsführung beauftragt und berichtet anlassbezogen an die Geschäftsführung. Ein Jour fixe mit allen Bereichsleitenden, Stabsstellen und der Geschäftsführung alle sechs bis acht Wochen dient der Steuerung des Gesamtunternehmens und des bereichsübergreifenden Austausches. Der Jour fixe findet unter anderem nachgelagert zu den viermal jährlich stattfindenden ordentlichen Aufsichtsratssitzungen statt. Das Gremium wurde 2025 genutzt, um über die Herausforderungen der CSRD, ihre Bedeutung und den Projektfortschritt zu berichten.

Darüber hinaus werden bei Bedarf zusätzliche Bereiche und Abteilungen an der Erhebung und Transformation von Metriken und an der Entwicklung von qualitativen Angaben 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. Das geografische Gebiet für alle folgenden Belange dieser Angabepflicht ist Berlin. Die bedeutenden Kundengruppen sind Mieter:innen und Mietinteressent:innen. Die Anzahl der Arbeitnehmenden beträgt 1.389 zum Stichtag 31.12.2025 (Stichtag 31.12.2024: 1.352).

[MDR-T 80 b, e, 81 b] Folgende Nachhaltigkeitsziele wurden im Geschäftsjahr 2025 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 <sub>2</sub> -Intensität in unserem Wohnungsbestand fortlaufend verringern und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand (unter 3 kg CO <sub>2</sub> pro m <sup>2</sup> pro Jahr <sup>1)</sup> ) 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 Abfall 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)

<sup>1)</sup> für Raumheizung und Warmwasser

Die Lage des Berliner Wohnungsmarkts 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 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 die Kundengruppen der HOWOGE 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.

<b>Element der Unternehmensstrategie</b>	<b>IROs (und Unterthemen), die von den Elementen betroffen sind oder sich auf sie auswirken</b>
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 einer sozialverträglichen Mietenentwicklung in Berlin mit der Umsetzung der Klima- und Umweltschutzziele. Geplante maßgebliche Lösungen oder Projekte, die für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevant sind, sind folgende:

### Sozialverträgliche Mietenentwicklung

Sicherstellung des Leistbarkeitsversprechens der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin und der landeseigenen Wohnungsunternehmen (KoopV) durch eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik, 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 wurden eine Klimastrategie ausgearbeitet und drei Hebel zur Umsetzung identifiziert. Die Hebel des Dekarbonisierungsfahrplanes – energetische Gebäudesanierung und innovative Anlagentechnik (z. B. Heizungswechsel durch Wärmepumpen) – setzt die HOWOGE, soweit

möglich, selbst um. Die Nutzung einer CO<sub>2</sub>-armen Fernwärme als weiteren Hebel kann die HOWOGE nur bedingt beeinflussen; sie entwickelt für diese Herausforderung Handlungsoptionen.

### Nachhaltigkeitsziele

Die in diesem Bericht für das Geschäftsjahr 2025 dargestellten Nachhaltigkeitsziele entsprechen denen aus dem Geschäftsjahr 2024. Einige Verfahren und Zielvorgaben, die im 2024er-Bericht enthalten sind, sind bereits abgeschlossen, andere wurden weiterentwickelt.

Im Folgenden sind die Nachhaltigkeitsziele der HOWOGE den wesentlichen Subthemen nach ESRS zugeordnet, um dem Leser einen Bezug zu den Themenstandards E1, E5, S1, S3, S4 und G1 zu erleichtern. Zudem sind die für die Ziele relevanten Minimum Disclosure Requirements (MDR-T) dargestellt. Für die qualitativen Nachhaltigkeitsziele berichtet die HOWOGE zu MDR-T-81.b und beschreibt angewandte Verfahren oder festgelegte Zielvorgaben und alle qualitativen oder quantitativen Indikatoren. Mit diesen wird die Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE für ihre wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, nachverfolgt. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen, wie von den ESRS adressiert, findet nicht statt. Für das quantitative Nachhaltigkeitsziel zur CO<sub>2</sub>-Reduktion berichtet die HOWOGE zu MDR-T-80. Die dazugehörigen Informationen werden im E1 aufgeführt (siehe E1-4). Für alle Nachhaltigkeitsziele wird als ein angewandtes Verfahren ein halbjährliches Monitoring zum Umsetzungsstand durchgeführt.

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)
Wir entwickeln unser Risikomanagement fortlaufend weiter.	Die HOWOGE befasst sich im Jahr 2026 in mindestens zwei Risiko-Workshops vertiefend mit Klimarisiken und integriert diese, wo erforderlich, in den Standardrisikokatalog.  Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Klimastrategie, Nachhaltigkeitsstrategie, Konzernrichtlinie Risikomanagement.	Eindämmung des Klimawandels (E1)
Wir entwickeln unser Compliance-Management fortlaufend weiter.	1. Alle drei Jahre erfolgt eine erfolgreiche Zertifizierung nach anerkanntem Standard.  Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Nachhaltigkeitsstrategie, Konzernrichtlinie Risikomanagement, Konzernrichtlinie Compliance.  2. Durchführung von Compliance-Schulung für alle neuen Mitarbeiter:innen und jährlich Schulung der Führungskräfte.  Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Nachhaltigkeitsstrategie, Konzernrichtlinie Risikomanagement, Konzernrichtlinie Compliance.	Korruption und Bestechung (G1)     Korruption und Bestechung (G1)
Wir achten bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen auf die Einhaltung der sozialen Standards.	Die HOWOGE führt auf Basis des 2024 entwickelten lieferantenbezogenen Risikomanagement- sowie - analysesystems jährlich mindestens eine Risikoanalyse durch, um die Risikoexposition der Lieferanten zu ermitteln und frühzeitig angemessene Präventions- und Abhilfemaßnahmen einleiten zu können.  Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Nachhaltigkeitsstrategie, Konzernrichtlinie Risikomanagement, Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte.	Management von Lieferantenbeziehungen einschließlich Zahlungspraktiken (G1)
Wir wollen die CO <sub>2</sub> -Intensität in unserem Wohnungsbestand fortlaufend verringern und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand (unter 3 kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> pro Jahr für Raumheizung und Warmwasser) erreichen.	Angaben nach MDR-T-80 finden sich unter <i>E1-4</i> .	Energie (E1)  Eindämmung des Klimawandels (E1)
Wir arbeiten fortlaufend daran, Ressourcenverbräuche und Abfall zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren.	1. Die HOWOGE sensibilisiert durch mindestens drei Gemeinschaftsaktionen jährlich die Mieter:innen für ihren Beitrag zur Einsparung von Ressourcen.  Das Ziel fördert die positive Auswirkung „Proaktive Kommunikationsmaßnahmen“.  2. Im Jahr 2026 benchmarkt die HOWOGE in den eigenen Neubauvorhaben die Verpackung der Baumaterialien und den Verschnitt von Baumaterialien (u. a. Gipskarton, Holz, Fliesen, Fassadenplatten, Dämmung).  Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.	Informationsbezogene Auswirkungen auf Verbraucher und/oder Endnutzer (S4)    Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)
Jedes Jahr sichern wir durch Ankauf und/oder Neubau mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin.	<p>1. Die HOWOGE vermietet in Neubauvorhaben im Rahmen der Erstvermietung mindestens 50 % der Wohnungen an Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein.</p> <p>Das Ziel fördert die positiven Auswirkungen „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ und „Mietenstruktur insgesamt“.</p> <p>2. Die HOWOGE vermietet im Bestand im Rahmen von Wiedervermietungen mindestens 63 % der Wohnungen an Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein.</p> <p>Das Ziel fördert die positiven Auswirkungen „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ und „Mietenstruktur insgesamt“.</p>	<p>Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern (Sozialverträgliche Mieten) (S4)</p> <p>Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern (Sozialverträgliche Mieten) (S4)</p>
Wir steigern bei Neubau- und Sanierungsprojekten den Anteil von langlebigen, nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Materialien.	<p>1. Die HOWOGE berücksichtigt in den Konstruktionen/Bauwerken bei allen eigenen Neubauprojekten nachwachsende Rohstoffe, Bauteile mit Recyclinganteil und recycelte Baustoffe oder die planerische Wiederverwendung von eingebauten Baustoffen. Indikator zur Fortschrittsmessung ist die Anzahl der eigenen Neubauprojekte, die in die Planung gehen. Der Bezugszeitraum, ab dem die Fortschritte gemessen werden, startet am 01.01.2026.</p> <p>Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.</p> <p>2. Die HOWOGE erstellt für ein Modellprojekt einen Gebäuderessourcenpass, um das Thema zirkuläres Bauen in den Neubauvorhaben zu fördern und transparenter zu gestalten.</p> <p>Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.</p>	<p>Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)</p> <p>Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)</p>
Bei der Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten berücksichtigen wir verstärkt Nachhaltigkeitskriterien.	<p>3. Die HOWOGE strebt an, den Anteil von mindestens drei recyclefähigen Baustoffen in Sanierungen zu erhöhen.</p> <p>Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.</p> <p>1. Die HOWOGE strebt bis 2030 in allen eigenen Neubauvorhaben eine CO<sub>2</sub>-Bilanz von ≤ 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Nettoraumfläche * a (Planungsstand: bis Bauantrag) sowie eine Minimierung der grauen Emissionen der KG300 auf ≤ 8 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Nettoraumfläche * a an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist das projektspezifische Treibhauspotenzial in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Nettoraumfläche * a gemäß Lebenszyklusanalyse. Der Bezugszeitraum, ab dem der Fortschritt gemessen wird, ist der 01.01.2025.</p> <p>Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.</p>	<p>Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)</p>

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)
	2. Die HOWOGE strebt die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs um mindestens 30 % und eine Einsparung der Wärmeenergie von circa 10 bis 15 kWh/m <sup>3</sup> in einem Modellprojekt an und errichtet dazu eine Grauwasseranlage. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch in m <sup>3</sup> /Person/Jahr oder auch m <sup>3</sup> /Wohneinheit/Jahr sowie der durchschnittliche Wärmeenergieverbrauch in kWh/m <sup>3</sup> . Der Bezugszeitraum, ab dem der Fortschritt gemessen wird, ist der 01.01.2025.	Anpassung an den Klimawandel (E1)
	Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Nachhaltigkeitsstrategie.	
	3. Bis Ende 2026 verbessern wir den Endenergiebedarf und damit die CO <sub>2</sub> Emissionen in einem Bestandsgebäude.	Energie (E1)
	Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Klimastrategie, Nachhaltigkeitsstrategie, Unternehmensstrategie, Konzernrichtlinie Risikomanagement.	
Wir fördern langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren.	Wir stärken langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in mindestens fünf Quartieren.	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften (Soziales Engagement in den Quartieren) (S3)
	Das Ziel fördert die positive Auswirkung „soziale Kooperationen und Spendenprojekte“.	
Wir möchten als attraktiver und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen werden.	Die HOWOGE strebt weiterhin eine Mitarbeiterzufriedenheit von > 65 % an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der Mitarbeiterzufriedenheitsindex. Der Bezugszeitraum, ab dem die Fortschritte gemessen werden, ist der 01.01.2026.	Arbeitsbedingungen der Belegschaft (S1)
	Die Wirksamkeit folgender Konzepte wird dadurch nachverfolgt: Unternehmensstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie.	
	Das Ziel fördert die positive Auswirkung „Arbeitsbedingungen allgemein“.	
Wir entwickeln fortlaufend unsere digitale Infrastruktur weiter, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen.	Durch die Einführung weiterer Funktionalitäten in der App sollen der Akzeptanzgewinn innerhalb der Mieterschaft gesteigert und Effizienzgewinne im Kundenzentrum erreicht werden.	Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern (S4)
	Das Ziel fördert die positive Auswirkung „Barrierefreie Kommunikation“.	

## Nachhaltigkeitsziele aus dem Bericht zum Geschäftsjahr 2024

Im Folgenden sind die Nachhaltigkeitsziele aus dem Bericht zum Geschäftsjahr 2024 dargestellt. Es wird der Umsetzungsstand zu Ende Dezember 2025 gezeigt. Das Verfahren des halbjährigen Monitorings zum Umsetzungsstand ist für alle Nachhaltigkeitsziele durchgeführt worden.

<b>Nachhaltigkeitsziele</b>	<b>Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)</b>	<b>Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)</b>	<b>Umsetzungsstand Dezember 2025</b>
Wir entwickeln unser Risikomanagement fortlaufend weiter.	1. Die IDW PS 981 Zertifizierung des Risikomanagementsystems im Jahr 2025.	Kein Bezug; das Ziel wurde aus Konsistenzgründen beibehalten.	Die IDW PS 981 Zertifizierung des Risikomanagementsystems wurde 2025 erreicht und entfällt in Zukunft als Nachhaltigkeitsziel.
	2. Die HOWOGE befasst sich in mindestens zwei Risiko-Workshops im Jahr 2025 vertiefend mit Klimarisiken und integriert diese, wo erforderlich, in den Standardrisikokatalog.	Eindämmung des Klimawandels (E1)	Es wurden 2025 zwei Risiko-Workshops durchgeführt, in denen sich bereichsübergreifend vertiefend mit Klimarisiken befasst wurde. Es war nicht erforderlich, Klimarisiken in den Standardrisikokatalog zu integrieren.
Wir entwickeln unser Compliance-Management fortlaufend weiter.	1. Alle drei Jahre erfolgt eine erfolgreiche Zertifizierung nach anerkanntem Standard.	Korruption und Bestechung (G1)	Die Zertifizierung erfolgte zuletzt im Jahr 2024. Die nächste Zertifizierung wird 2027 erfolgen.
	2. Die Durchführung einer Compliance-Schulung für alle neuen Mitarbeiter:innen und eine jährliche Schulung der Führungskräfte.	Korruption und Bestechung (G1)	Die Compliance-Schulung für neue Mitarbeiter:innen sowie die jährliche Schulung der Führungskräfte wurde 2025 durchgeführt.
Wir achten bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen auf die Einhaltung der sozialen Standards.	Die HOWOGE führt auf Basis des 2024 entwickelten lieferantenbezogenen Risikomanagement- sowie - analysesystems jährlich mindestens eine Risikoanalyse durch, um die Risikoexposition der Lieferanten zu ermitteln und frühzeitig angemessene Präventions- und Abhilfemaßnahmen einleiten zu können.	Management von Lieferantenbeziehungen einschließlich Zahlungspraktiken (G1)	Im Jahr 2025 wurde die Risikoanalyse für 2024 durchgeführt. Es wurden keine konkreten Risiken im Sinne des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes identifiziert.
Wir wollen die CO <sub>2</sub> -Intensität in unserem Wohnungsbestand fortlaufend verringern und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand (unter 3 kg CO <sub>2</sub> pro m <sup>2</sup> pro Jahr für Raumheizung und Warmwasser) erreichen.	Angaben nach MDR-T-80 finden sich unter E1-4.	Energie (E1)	Angaben zur Zielerreichung finden sich unter E1-4.
		Eindämmung des Klimawandels (E1)	
Wir arbeiten fortlaufend daran, Ressourcenverbräuche und Abfall zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren.	1. Durch mindestens drei Gemeinschaftsaktionen sensibilisieren wir jährlich unsere Mieter:innen für ihren Beitrag zur Einsparung von Ressourcen.	Informationsbezogene Auswirkungen auf Verbraucher und/oder Endnutzer (S4)	Drei Gemeinschaftsaktionen haben 2025 stattgefunden.
	2. Wir streben in allen eigenen Neubauprojekten die Umsetzung planerischer Maßnahmen an, die das Lüftungsverhalten von Mieter:innen positiv beeinflussen.	Energie (E1)	Die Ende 2025 gültige Fassung der funktionalen Leistungsbeschreibung schreibt vor, dass Fenster und Fenstertüren lediglich mit Drehfunktion zu planen sind (sofern baurechtlich zulässig). Damit entfällt das Nachhaltigkeitsziel in Zukunft.

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)	Umsetzungsstand Dezember 2025
	3. 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.	Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)	Die Ergebnisse der beiden Pilotprojekte zum Verringerungspotenzial der Menge von Bauabfall wurden validiert und es wurden weiterführende Maßnahmen entwickelt. Ab 2026 werden in allen eigenen Neubauvorhaben die Verpackungen von Baumaterialien, der Verschnitt von Baumaterialien sowie dessen Recyclingfähigkeit erhoben.
Jedes Jahr sichern wir durch Ankauf und/oder Neubau mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin.	Mindestens 50 % der HOWOGE Wohnungen werden an Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist die WBS-Quote. Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.  Das Ziel fördert die positiven Auswirkungen „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ und „Mietenstruktur insgesamt“.	Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern (Sozialverträgliche Mieten) (S4)	2025 waren über 50 % der HOWOGE Wohnungen an Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein vermietet.
Wir steigern bei Neubau- und Sanierungsprojekten den Anteil von langlebigen, nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Materialien.	1. 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.	Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)	Die Ende 2025 gültige Fassung der funktionalen Leistungsbeschreibung gibt die Verwendung von nachhaltigen Materialien und Konstruktionen vor. Der Generalübernehmer soll am Ende eines jeden Projektes einen Soll-Ist-Abgleich des Recyclinganteils der Konstruktionen sowie spezifischer Bauteile in der LP3 sowie nach Fertigstellung durchführen.
	2. Die HOWOGE strebt an, den Anteil von mindestens drei recyclefähigen Baustoffen in Sanierungen zu erhöhen.	Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)	Ein Register insbesondere zur Dokumentation von recyclefähigen und wiederverwendbaren Baumaterialien in Sanierungen wurde verabschiedet. Die notwendige Implementierung der Grundlagen dafür in den TM-Musterverträgen ist erfolgt.
Bei der Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten berücksichtigen wir verstärkt Nachhaltigkeitskriterien.	1. Die HOWOGE strebt bis 2030 in allen eigenen Neubauvorhaben eine CO <sub>2</sub> - Bilanz von ≤ 25 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Nettoraumfläche*a (Planungsstand: bis Bauantrag) an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist das projektspezifische Treibhauspotenzial in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> NRF * a gemäß Lebenszyklusanalyse. Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.	Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen (E5)	2025 wurden sechs Projekte des Neubaus, für die ein Bauantrag gestellt wurde und zu denen ein LCA Pre-Check vorliegt, betrachtet. Fünf der sechs Projekte erfüllen den Wert von ≤ 25 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Nettoraumfläche * a. In einem Projekt steht die Berechnung der LCA noch aus.

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)	Umsetzungsstand Dezember 2025
	2. Die HOWOGE strebt die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs von mindestens 30 % und eine Einsparung der Wärmeenergie von circa 10 bis 15 kWh/m <sup>3</sup> im Pilotprojekt an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch in m <sup>3</sup> /Person/Jahr oder auch m <sup>3</sup> /Wohneinheit/Jahr sowie der durchschnittliche Wärmeenergieverbrauch in kWh/m <sup>3</sup> . Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.	Anpassung an den Klimawandel (E1)	Die Planung der Grau- und Betriebswasseranlage ist abgeschlossen.
	3. 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.	Anpassung an den Klimawandel (E1)	Bei drei von sechs Projekten mit Bauantrag 2025 wird die Versiegelung der Grundstücksfläche reduziert. Für ein Projekt liegt die Auswertung zum Jahresende 2025 noch nicht vor. In zwei Projekten wird der Versiegelungsgrad des Grundstückes erhöht (Greenfield-Bauvorhaben, d. h. die Fläche ist insgesamt unversiegelt). Allerdings liegt durch biodiversitätsfördernde Maßnahmen der sogenannte Biotopflächenfaktor eines Projektes deutlich über der Mindestanforderung. Die HOWOGE hat 2025 Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Regenwassermanagements umgesetzt und eruiert.
	4. Die HOWOGE verbessert den Jahres-Primärenergiebedarf in mindestens drei ausgewählten Bestandsgebäuden.	Energie (E1)	In drei ausgewählten Bestandsgebäuden wurde der Jahres-Primärenergiebedarf durch die Unterschreitung der Mindestvorgaben eines berechneten Referenzgebäudes verbessert.
Wir fördern langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren.	Wir stärken langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in mindestens fünf Quartieren.	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften (Soziales Engagement in den Quartieren) (S3)	Die HOWOGE hat 2025 eigene Projekte initiiert, ist Kooperationen eingegangen und hat Fördergelder ausgereicht (siehe ESRS-2-17e). Im Fokus standen Wohnquartiere mit erhöhtem Handlungsbedarf, die fünf angestrebten Quartiere sind davon abgedeckt.
Wir möchten als attraktiver und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen werden.	Die HOWOGE strebt weiterhin eine Mitarbeiterzufriedenheit von > 65 % an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der Mitarbeiterzufriedenheitsindex. Der Bezugszeitraum, ab dem die Fortschritte gemessen werden, ist der 01.01.2025.  Das Ziel fördert die positive Auswirkung „Arbeitsbedingungen allgemein“.	Arbeitsbedingungen der Belegschaft (S1)	Die Mitarbeiterbefragung fand im Jahr 2024 statt. Eine Mitarbeiterzufriedenheit von > 65 % wurde erreicht. Im Jahr 2025 wurden Maßnahmen aus den Ergebnissen abgeleitet und umgesetzt.

Nachhaltigkeitsziele	Verfahren, Zielvorgaben und Indikatoren (MDR-T-80 / MDR-T-81.b, sofern Angabe erforderlich)	Wesentliche Subthemen nach ESRS (Themenstandard)	Umsetzungsstand Dezember 2025
Wir entwickeln fortlaufend unsere digitale Infrastruktur weiter, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen.	Effizienzgewinne im Kundenzentrum durch barrierefreie Mieterkommunikation mit der Einführung von mindestens drei Selfservice-Funktionalitäten (Mieter-App).	Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern (S4)	<p>Der Mieter-App wurden 2025 neue Funktionen hinzugefügt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieter:innen können die Mietvertragsunterlagen zukünftig in der App selbst anfordern. Der Prozess befindet sich derzeit in der Testphase.</li> <li>• Zwei barriere-reduzierende Funktionen zur Unterstützung von Anwender:innen wurden eingeführt (Barrierefreiheitsmodus, Dark-Mode). Für die Einführung einer Übersetzungsfunktion erfolgte 2025 eine erste Konzeption. Die Umsetzung soll im Jahr 2026 erfolgen.</li> <li>• Die Funktion einer Statusübersicht zur Bearbeitung eingereicherter Anliegen wurde umgesetzt.</li> </ul>

## Geschäftsmodelle

Die beiden Geschäftsmodelle der HOWOGE sind:

- die Vermietung von Wohnungen im Niedrigpreissegment des Berliner Wohnungsmarktes, mit Schwerpunkt Lichtenberg und industriell gefertigte Mehrfamilienhäuser,
- die Errichtung von Wohnimmobilien, die im Bestand des Unternehmens verbleiben und vermietet werden. Im Auftrag des Landes Berlin werden Schulen errichtet, die 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 Leistungen von Architekten und Ingenieuren sowie von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben.

Mitarbeitende strukturieren und setzen die Prozesse der Vermietung und des Bestandsmanagements und der -bewirtschaftung um und steuern die Ausschreibung und Umsetzung der Planungs- 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.

## 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, Möglichkeiten 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

### Kunden

Die HOWOGE stellt 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 Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin. Die HOWOGE stellt in einem aktuell angespannten Wohnungsmarkt sozialverträgliche Mieten für breite Schichten 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.

### 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 Architekten und Ingenieure sowie Bauunternehmen und Handwerksbetriebe, die komplexe Projekte steuern und umsetzen. Materialien und Rohstoffe werden von ihnen in Bauvorhaben eingeplant und 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). Die direkten Geschäftspartner in der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind vor allem die Mieter:innen. Zur nachgelagerten Wertschöpfungskette zählt auch die Entsorgung von Produktionsmitteln und Abfällen. Dies übernehmen Architekten und Ingenieure sowie Bauunternehmen und Handwerksbetriebe bzw. 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 Leistbarkeitsversprechen 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 sind 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 Architekten und Ingenieure sowie Bauunternehmen und Handwerksbetriebe, 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 zusammenfassen:

- Arbeitskräfte des Unternehmens: Mitarbeitende
- Verbraucher und Endnutzer: Mieter:innen und Mietinteressent:innen
- Betroffene Gemeinschaften: Anwohnende in den Quartieren
- 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 sind nähere Informationen der wichtigsten Interessenträger zu diesen sozialen Themen dargestellt.

#### Arbeitskräfte des Unternehmens: Mitarbeitende

[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 und das alle ein bis zwei Jahre stattfindende Mitarbeitergespräch die Möglichkeit, ihre Interessen und Standpunkte zu äußern. Diese werden intern bewertet und entsprechend notwendige Handlungen abgeleitet.

## Verbraucher und Endnutzer: Mieter:innen und Mietinteressent:innen

Die Interessen der Mieter:innen und Mietinteressent:innen bilden eine feste Säule in der Unternehmensstrategie der HOWOGE. Ein stetiger Austausch mit ihnen findet in erster Linie in den Kundenzentren der HOWOGE statt. Die Mieter:innen und Mietinteressent:innen erreichen die Mitarbeitenden der Kundenzentren telefonisch, per Mail und nach Terminvereinbarung auch direkt im Kundenzentrum. Über die Direktansprache der im Quartier tätigen Mitarbeitenden wie beispielsweise Hausmeister:innen und dem Concierge-Service können sie ihre Anliegen zudem adressieren. Die Mieter:innen können sich auch an die Mieterbeiräte wenden. Weitere Kontaktmöglichkeiten ergeben sich bei Angeboten des Sozialen Managements wie Sprechstunden und Veranstaltungen in den Quartieren. Nachdem die Mieter:innen und Mietinteressent:innen ihre Anliegen mitgeteilt haben, werden diese anwendungsspezifisch in die Serviceteams der Kundenzentren der HOWOGE oder bei übergreifenden Themen an das operative Bestandsmanagement oder entsprechende Fachbereiche der HOWOGE weitergeleitet und behandelt.

Kooperationen mit Partner:innen und ein regelmäßiger Austausch mit im Wohngebiet etablierten Akteuren über Stadtteil- oder Akteursrunden bilden zudem die Basis, um abgestimmte Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und Quartiersstabilisierung 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.

## Betroffene Gemeinschaften: Anwohnende in den Quartieren

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 oder tätig sind, in denen sich die Bestände der HOWOGE befinden. Aus dieser Definition ergeben sich für die HOWOGE die wichtigsten Interessenträger: Anwohnende, Gewerbetreibende, Vertretungspersonen des jeweiligen Bezirks und der unterschiedlichen Bezirksamter, Vertretungspersonen der jeweiligen Senatsverwaltung, andere landeseigene Unternehmen, Firmen/Personen, die sich für die Gewerbeangebote interessieren, in den Quartieren der HOWOGE tätige gesellschaftliche Akteure und soziale Einrichtungen sowie Eltern von Schüler:innen.

Betroffene Gemeinschaften können die für Verbraucher und Endnutzer geltenden Kontaktmöglichkeiten nutzen, um ihre Bedürfnisse gegenüber der HOWOGE zu kommunizieren (siehe vorheriger Abschnitt).

Zudem ist die HOWOGE mit den Bezirksämtern bei konkreten Sachverhalten zu Mietobjekten oder Trägeranmietungen (unterstützende Wohnangebote für verschiedene Bedarfsgruppen in Wohngemeinschaften sowie soziale Treffpunkte und Angebote) im Kontakt.

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 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. Gleichwohl werden Interessen, Standpunkte und Rechte projektspezifisch berücksichtigt. Zudem gilt für alle Beteiligten der Berliner Schulbauoffensive der „Leitfaden Partizipation im Schulbau“.

[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 im Jahr 2024 interviewt, siehe *ESRS 2 IRO-1-53*. Die Ergebnisse der Interviews wurden auch bei der Validierung der Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2025 einbezogen.

[ESRS 2 SBM-2-45c] Änderungen der Strategie und/oder des Geschäftsmodells der HOWOGE aufgrund der Einbeziehung der Interessen und Standpunkte von Interessensträgern haben sich 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 – sowie die Validierung der Wesentlichkeitsanalyse zum Geschäftsjahr 2025 - 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 2025 mit den Interessen und Standpunkten der Stakeholder im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse befasst. Eine

Schulung des Aufsichtsrates zur Wesentlichkeitsanalyse und den Auswirkungen, Chancen und Risiken der HOWOGE hat am 17.02.2026 stattgefunden.

### 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:

<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>Verortung Wertschöpfungskette</b>	<b>Vernünftigerweise zu erwartende Zeithorizonte für Auswirkungen</b>
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
<b>Wesentliche Risiken und Chancen</b>	<b>Verortung Wertschöpfungskette</b>	
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:

<b>Geschäftstätigkeiten (eigene Aktivitäten und Wertschöpfungskette)</b>	<b>Geschäftsmodelle</b>
Bewirtschaftung von Immobilien	Vermietung von Wohnungen an breite Schichten der Bevölkerung, die bezahlbaren Wohnraum benötigen.
Neubau von Immobilien	Errichtung von Wohnimmobilien, die im Bestand des Unternehmens verbleiben und vermietet werden. Errichtung von Schulen im Auftrag des Landes Berlin, die vermietet werden.

### 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. Der derzeitige und erwartete Einfluss dieser Auswirkungen auf die Wertschöpfungskette wird als gering bewertet. Die übrigen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind im eigenen Geschäftsbereich verortet.

#### 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 informiert. 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.

#### Art und Weise, wie das Unternehmen auf den Einfluss reagiert einschließlich Änderungen

Die relevanten Fachbereiche der HOWOGE und die Stabsstelle Nachhaltigkeit monitoren aktuelle und erwartete Einflüsse der Auswirkungen, Chancen und Risiken auf das Geschäftsmodell, die Wertschöpfungskette, die Strategie und die 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 Jours fixes mit der Geschäftsführung zu strategischen und operativen Themen aus.

Die positive 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 positiven 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 positiven 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 regelmäßige Sensibilisierung und Schulung zu Korruptionsprävention und Compliance-Risiken Korruptionsfälle vorbeugen und Hinweisgeber schützen können.
- 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.

#### Aktuelle finanzielle Effekte der wesentlichen Risiken des Unternehmens

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 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 auf die Finanzlage, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die 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*.

Es gab keine Änderung zum vorherigen Berichtszeitraum.

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. Im Geschäftsjahr 2025 wurden das Verfahren und die Ergebnisse anlassbezogen validiert und bestätigt.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse 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 umfasste 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 und 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 Korridorthemen 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 sie vom Risikokatalog abwichen. 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<sup>8</sup> 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.

---

<sup>8</sup> Maatschappelijke Verantwoording und Ontwikkeling (soziale Verantwortung und Entwicklung) – niederländische Organisation für nachhaltige Wirtschaft

Es fand keine umfangreiche neue Wesentlichkeitsanalyse im Geschäftsjahr 2025 statt. Die Wesentlichkeitsanalyse aus dem Geschäftsjahr 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2025 validiert und die Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2025 bestätigt. 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), wie im Chancen- und Risikobericht als Teil des Lageberichts beschrieben (siehe Kapitel 4 Chancen- und Risikobericht). 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*. Die Koordination und Überwachung des RMS, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabsstelle GRC. 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. 2025 wurden in zwei 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.

#### Klimabezogene Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse

Die HOWOGE hat im Rahmen der EU-Taxonomie eine standortspezifische Klimarisikoanalyse bzw. 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 zwei mittlere Risiken identifiziert, keines der Risiken ist bestandsgefährdend. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und fließen in die Arbeit des Risikomanagements ein (siehe *E1-SBM-3-19*).

## Wesentlichkeitsanalyse und klimabezogene Risiken

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 zuvor 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. Weitere gesonderte Pläne zur Identifizierung von Emissionsquellen liegen nicht vor, weil diese bekannt sind.

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 Betroffenheit der Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten wurde wie folgt vorgegangen:

[E1-IRO-20b, AR 11a] Die zu erwartenden Klimagefahren wurden im Jahr 2022 im Rahmen der KVA 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 ordnet ihre Managementaufgaben verschiedenen Zeithorizonten zu. Im Risikomanagement unterscheidet sie zwischen kurzfristigen (bis zu einem Jahr), mittelfristigen (1–5 Jahre) und langfristigen (über 5 Jahre) Zeiträumen. Der Planungszeitraum der langfristigen Unternehmensplanung sind 10 Jahre. Das Wirtschaftsplanjahr beträgt ein Jahr von Januar bis Dezember. 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.<sup>9</sup> Für die Auswertung der Klimaszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change 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 (Shared Socioeconomic Pathways) und dem Net-Zero-Transition-Szenario der Internationalen Energieagentur (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 in kurz-, mittel- und langfristig unterschieden. 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 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 finanzielle Folgen für die HOWOGE

---

<sup>9</sup> Loew et al. (2024) Management von Klimarisiken in Unternehmen: Grundlagen, Anleitungen, Stand der Praxis und Empfehlungen, Umweltbundesamt, Reihe Climate Change 04/2024

eintreten würden, falls das betreffende Transitionsereignis 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 zuvor beschriebene *doppelte Wesentlichkeitsanalyse*. Es fand darüber hinaus keine weitere Überprüfung der Standorte, der Vermögenswerte, der Geschäftstätigkeiten und 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 deren Grundlagen ergangenen Rechtsverordnungen ein.

Folgende Konsultationen zum Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft führte die HOWOGE 2025 durch:

<b>Format</b>	<b>Konsultierte Gruppe</b>	<b>Beispiele</b>
1. Forschungsvorhaben	Mitarbeiter:innen, Forschungspartner	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	Beteiligung der Mitglieder des Gestaltungsbeirates bei Jury-Sitzungen in der Planungsphase von Neubauten
3. Teilnahme an Fachkongressen	Mitarbeiter:innen, Planer:innen, Bauunternehmen	Besuch relevanter Kreislaufkongresse zur Wissenserweiterung und Vernetzung
4. Vortragsreihe und Diskussionsrunden	Mitarbeiter:innen, Planer:innen, Bauunternehmen, Politik, Verwaltung	Vorträge zu Holzhybridbau, nachhaltiger Planung, Erfahrungsberichte aus Projekten sowie Austauschformate zu innovativen Bauweisen und Kreislaufwirtschaft
5. Internetpräsenz	Stakeholder, betroffene Gemeinschaften, für den Kontext der HOWOGE definiert als Anwohner:innen, die keine Mieter:innen sind	- Sanierungen: Mehringplatz, Rhinstraße 2-4 - Holzhybrid: Sewanstraße 256 A-C, Rosenfelder Ring 86/88

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 beschränkt 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] Auch zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Unternehmenspolitik wurde das Verfahren der doppelten Wesentlichkeitsanalyse verwendet, wie in der Anforderung *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

<b>Angabepflicht</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Verweis auf Abschnitt</b>
<b>ESRS E1 Klimawandel</b>		
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
<b>ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft</b>		
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
<b>S1 Arbeitskräfte des Unternehmens</b>		
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 8	Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	S1-8
ESRS-S1 9	Diversitätskennzahlen	S1-9
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
<b>ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften (Inanspruchnahme quick-fix amendment, darum Angaben gemäß ESRS 2-BP-2-17a-c, e)</b>		
ESRS 2 BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	S3
<b>ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer (Inanspruchnahme quick-fix amendment, darum Angaben gemäß ESRS 2-BP-2-17a-c, e)</b>		
ESRS 2 BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	S4
<b>ESRS G1 Unternehmensführung</b>		
ESRS-G1 1	Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur	G1-1
ESRS-G1 2	Management der Beziehungen zu Lieferanten	G1-2

<b>Angabepflicht</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Verweis auf Abschnitt</b>
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

<b>In Anlage B zu ESRS 2 genannte Datenpunkte</b>	<b>Verweis auf Abschnitt</b>
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 <sub>2</sub> -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	
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 Schadstofffreisetzungs- 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 <sup>3</sup> 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

<b>In Anlage B zu ESRS 2 genannte Datenpunkte</b>	<b>Verweis auf Abschnitt</b>
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	Phase-in
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Phase-in
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	Phase-in
ESRS S4-1 Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	Phase-in
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Phase-in
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	Phase-in
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] Für die Ermittlung wesentlicher Informationen im Zusammenhang mit Auswirkungen, Chancen und Risiken wurden keine Schwellenwerte genutzt, um Informationen auszuschließen. Die HOWOGE hat fast alle Datenpunkte, die in Bezug zu wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken stehen, als wesentlich ermittelt. Es wurden in zwei Datenpunkten Auslassungen aufgrund von Nicht-Wesentlichkeit vorgenommen: E5-5-36b und E5-5-3.

## 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 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)							-		
	Code (2)	Umsatz (3)	Umsatzanteil, Jahr 2025 (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 2024(18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	TEUR	%	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	181	0	J	N/EL	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	189.270	23,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	20,6	-	-
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		189.451	23,1	23,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	20,6	-	-
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 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	Umsatz (3)	Umsatzanteil, Jahr 2025 (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 2024(18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	TEUR	%	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>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																			
Neubau	CCM 7.1	212.518	25,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	22,8	-	-
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	142	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	403.444	49,1	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	54,7	-	-
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		616.103	75,0	75,0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	77,5	-	-
<b>A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)</b>		805.555	98,1	98,1%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	98,1	-	-
<b>B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																			
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		15.797	1,9																
<b>Gesamt</b>		<b>821.352</b>	<b>100,0</b>																

## Quantitative Aufschlüsselung des taxonomiekonformen Umsatz-Zählers (in TEUR)

Position	Umsatz: quantitative Aufschlüsselung des Zählers
Erlöse aus Vermietung Wohnen	140.571
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten Wohnen	48.361
Sonstiges	519
<b>Summe</b>	<b>189.451</b>

## CapEx

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	CapEx (3)	CapEx-Anteil, Jahr 2025 (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 2024 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	TEUR	%	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
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																			
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																			
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	4.691	0,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	J	J	J	1,1	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	703.660	75,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	13,5	-	-

Geschäftsjahr 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	CapEx (3)	CapEx-Anteil, Jahr 2025 (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 2024 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)
-	-	TEUR	%	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
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		708.351	76,1	76,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	N/A	N/A	J	N/A	J	14,6	-	-
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
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																			
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	220.895	23,7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	84,4	-	-
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		220.895	23,7	23,7%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	84,4	-	-
<b>A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)</b>		<b>929.247</b>	<b>99,8</b>	<b>99,8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																			
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		2.155	0,2																
<b>Gesamt</b>		<b>931.401</b>	<b>100,00</b>																

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	4.691		4.691	4.691
CCM 7.7		703.660	703.660	
<b>Summe</b>	<b>4.691</b>	<b>703.660</b>	<b>708.351</b>	<b>4.691</b>

OpEx

Meldebogen: OpEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)							-		
	Code (2)	OpEx (3)	OpEx-Anteil, Jahr 2025 (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 2024 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	TEUR	%	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	17	0	J	N/EL	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	18.572	31,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	27,1	-	-
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		18.588	31,1	31,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	27,1	-	-
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 2025	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	OpEx (3)	OpEx-Anteil, Jahr 2025 (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 2024 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	TEUR	%	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
<b>A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																			
Neubau	CCM 7.1	430	0,7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	39.587	66,2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	72,1	-	-
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		40.017	66,9	66,9%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	72,1	-	-
<b>A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1.+A.2.)</b>		58.605	98,0	98,0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	99,3	-	-
<b>B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>																			
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		1.194	2,0																
<b>Gesamt</b>		<b>59.799</b>	<b>100,0</b>																

Quantitative Aufschlüsselung des taxonomiekonformen OpEx-Zählers (in TEUR)

<b>Position</b>	<b>OpEx: quantitative Aufschlüsselung des Zählers</b>
Instandhaltung/Instandsetzung	16.733
IT-Kosten	638
Kfz-Kosten	57
Sonstiges	1.160
<b>Summe</b>	<b>18.588</b>

## Meldebogen: Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität nach Umweltziel

Prozent	Umsatzanteil/Gesamtumsatz		CapEx-Anteil/Gesamtumsatz		OpEx-Anteil/Gesamtumsatz	
	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig
<b>Je Ziel</b>						
<b>CCM<sup>1)</sup></b>	23,1	98,1	76,1	99,8	31,1	98,0
<b>CCA<sup>2)</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>WTR<sup>3)</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>CE<sup>4)</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PPC<sup>5)</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>BIO<sup>6)</sup></b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

<sup>3)</sup> 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.

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

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

<sup>6)</sup> 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

### Meldebogen 1: Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas

<b>Tätigkeiten im Bereich Kernenergie</b>	<b>ja/nein</b>
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 Wasserstoffherzeugung – 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 Wasserstoffherzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
<b>Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas</b>	<b>ja/nein</b>
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 Wärmeabgewinnung, 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 2025 über alle Umweltziele gemäß den Anforderungen der Verordnung (EU) 2020/852 sowie den zugehörigen delegierten Verordnungen<sup>10</sup> (nachfolgend zusammengefasst als „EU-Taxonomie“ bezeichnet).

Die HOWOGE sieht ihre Geschäftstätigkeit 2025 in fünf Wirtschaftstätigkeiten der EU-Taxonomie widergespiegelt. Diese sind aufgrund identischer Tätigkeitsbeschreibungen zwar unter mehreren Umweltzielen gemäß Anhang I-II 2021/2139/EU und Anhängen I-IV 2023/2486/EU taxonomiefähig. Geschäftstätigkeiten der HOWOGE werden jedoch dem Ziel Klimaschutz (CCM) zugeordnet, da der größte Hebel der HOWOGE zur Erfüllung der EU-Umweltziele in der Reduktion der gebäudebedingten Emissionen liegt.

<b>Betrachtete Wirtschaftstätigkeit der EU-Taxonomie</b>	<b>Taxonomiefähig unter folgenden Umweltzielen</b>	<b>Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit bei der HOWOGE</b>
CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	Stromerzeugung mittels unternehmenseigener PV-Anlagen
CCM 7.1 „Neubau“	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Kreislaufwirtschaft	Errichtung und Verkauf von Schulneubauten sowie die Sanierung von Schulgebäuden für das Land Berlin als Teil der Berliner Schulbauoffensive
CCM 7.3 „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	Im Rahmen der Renovierung von zwei Krankenhausstationen werden Sanitäranlagen ausgetauscht und gewartet
CCM 7.7. „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	Vermietung von Wohnraum und Bewirtschaftung von Schulgebäuden

### Zusammenfassung der Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben

<b>in Prozent</b>	<b>Umsatz</b>	<b>CapEx</b>	<b>OpEx</b>
Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten	98,1	99,8	98,0
Anteil der taxonomiekonformen Aktivitäten	23,1	76,1	31,1
Anteil der nicht taxonomiefähigen Aktivitäten	1,9	0,2	2,0

### **Vorgehensweise zur Ermittlung der Taxonomiefähigkeit**

Zur Identifikation taxonomiefähiger Umsätze, Investitionen (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) wurde für das Geschäftsjahr 2025 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.

<sup>10</sup> Delegierte Verordnung 2021/2139, Anhang I und Anhang II und delegierte Verordnung 2023/2486, Anhänge I bis IV.

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 2024 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, sowie einige Investitionen, beispielsweise 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. Zudem übernimmt die HOWOGE seit dem Geschäftsjahr 2025 auch die Sanierung von Schulgebäuden für das Land Berlin als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Diese Wirtschaftstätigkeiten werden bilanziell wie Schulneubauten erfasst und folglich unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.1 „Neubau“ betrachtet.

Somit wurde für die im Abschnitt *Allgemeine Angaben* gelisteten Wirtschaftstätigkeiten die Taxonomiefähigkeit ermittelt.

### **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.

2025 hatte die HOWOGE einen Einmalerlös durch den wirtschaftlichen Verkauf zweier Schulgebäude an das Land Berlin. Diese Erlöse werden der Tätigkeit CCM 7.1 „Neubau“ zugeordnet.

Im Rahmen der PV-Offensive der HOWOGE werden seit 2023 PV-Anlagen errichtet. 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 PV-Anlagen. Dieser Mieterstrom könnte der Tätigkeit CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ zugeordnet werden, allerdings wird zum Teil Strom zugekauft. Dadurch ist die Auswertung der Umsatzerlöse, die nur durch PV-Strom (Mieterstrom) erzielt werden, für 2025 nicht möglich.

Weitere taxonomiefähige Umsatzerlöse ergeben sich aus der Installation von Sanitäreinrichtungen (CCM 7.3).

Im Geschäftsjahr 2025 führten Geschäftstätigkeiten somit zu taxonomiefähigen Umsätzen von 805.555 TEUR (2024: 718.332 TEUR). Das entspricht einer Quote von 98,1 % (2024: 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.

Die gesamten Investitionsausgaben (Nenner) ergeben sich aus der Summe (Zugänge und Zukäufe des Geschäftsjahres 2025) der im Anhang zum Konzernabschluss unter *8.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, 8.3 Sachanlagen und 8.6 Immaterielle Vermögenswerte (für Software dargestellte Beträge)*. Die berücksichtigten Zugänge aus 8.3 Sachanlagen betragen 20.463 TEUR (2024: 10.415 TEUR). Zugänge werden um Umgliederungen bereinigt, insofern sie in einer anderen taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit als Zugang ausgewiesen werden.

Die taxonomiefähigen Investitionsausgaben (Zähler) 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, und
- 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 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 2025 Umsätze in Bezug auf die Wirtschaftstätigkeit CCM 4.1. ausgewiesen werden, siehe Abschnitt *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 taxonomiefähige CapEx der Kategorie b) ausgewiesen werden.

Investitionen werden in geringem Maße ebenfalls zum Zweck der PV-Stromerzeugung für die Bereitstellung von Mieterstrom getätigt. Investitionen in den Schulneubau und in die Sanierung von Schulbau werden aufgrund der IFRS-Bilanzierungsvorschriften im Vorratsvermögen ausgewiesen und sind somit nicht Bestandteil der CapEx-Kennzahl des Zählers und des Nenners. Darüber hinaus bestehen Investitionen in die Anschaffung von elektronischen Geräten für den Geschäftsbetrieb, die anteilig als CapEx a) den entsprechenden Wirtschaftsaktivitäten zugeordnet werden. Insgesamt waren von den berücksichtigten Investitionsausgaben 99,8 % taxonomiefähig (2024: 98,9 %), was 929.247 TEUR entspricht (2024: 336.640 TEUR).

## **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 zuvor genannten Betriebsaufwendungen im Sinne der 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 vermieteter und eigener Gebäude im Rahmen der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7. Die Kosten für die Installation von Sanitäreinrichtungen, zugeordnet zur Wirtschaftsaktivität CCM 7.3, fallen ebenfalls unter taxonomiefähige OpEx.

Insgesamt waren von den zu berücksichtigenden Betriebsausgaben 58.605 TEUR taxonomiefähig (2024: 78.538 TEUR), was einer Quote von 98,0 % entspricht (2024: 99,3 %).

## **Vorgehensweise zur Ermittlung der Taxonomiekonformität**

Die Konformität aller taxonomiefähigen 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 („Do No

Significant Harm“ („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 2.2.4 *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 2024 erworbenen Tochter ATOZ liegen in der Gesamtbetrachtung der Konzernstruktur unterhalb einer Wesentlichkeitsschwelle. Folglich werden die Umsätze, CapEx und OpEx der ATOZ in der Taxonomiefähigkeit ausgewiesen, jedoch in der Konformität nicht berücksichtigt und zählen somit zu den nichtkonformen Tätigkeiten.

### **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 muss gemäß DNSH-Kriterium für das Umweltziel II „Anpassung an den Klimawandel“ eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung durchgeführt werden. Diese führte die HOWOGE im Herbst 2022 für ihren gesamten Gebäudebestand über ein mehrstufiges Verfahren durch. Zunächst wurde in Workshopformaten mit den Fachbereichen des Risiko- 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 zuvor genannten 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 stützen sich auf fundierte wissenschaftliche Erkenntnissen für die Vulnerabilitäts- und Risikoanalyse. Sie berücksichtigen Methoden im Einklang mit den jüngsten Berichten des Weltklimarates, begutachteten wissenschaftlichen Veröffentlichungen sowie Open-Source- und weitere Daten.

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. Diese Risiken sind jedoch nicht wesentlich. 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 in Bezug auf 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. Bei allen Neubauprojekten und nahezu allen Außenraumgestaltungen im Bestand werden Maßnahmen zur Klimawandelanpassung auf deren Umsetzungsmöglichkeiten mitgeprüft und wenn machbar umgesetzt. Dies betrifft für die beiden mittleren Klimarisiken:

- Regenwassermanagement-Maßnahmen
- Dachbegrünung
- Klimaangepasste Bepflanzung
- Entsiegelung von Flächen

Umsätze, CapEx und OpEx in Verbindung mit den als taxonomiefähig ausgewiesenen Wirtschaftstätigkeiten erfüllen das DNSH-Kriterium. Da es zum Geschäftsjahr 2025 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. Der Handlungsansatz zur Einhaltung der Menschenrechte ist in folgenden Offenlegungsanforderungen beschrieben: *S1-SBM-3-14a-c*, *S1-1-20-24*, *S1-3-32b-e*, *G1-2-15*. Der Handlungsansatz zu den Themen Anti-Korruption und Vermeidung von Bestechung wird in folgenden Offenlegungsanforderungen beschrieben: *G1-3-18*, *G1-3-20*, *G1-3-21*, *G1-4-24*.

## Ermittlung der taxonomiekonformen Umsätze

2025 waren insgesamt 23,1 % (2024: 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 2025 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 beim Energiebedarf in den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands. Diese Anforderung wurde, da es auch Stand Ende 2025 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.

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 % bezüglich EPC 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 76,1 % (2024: 14,6 %) der CapEx der HOWOGE im Jahr 2025 taxonomiekonform. Der Anstieg des taxonomiekonformen CapEx im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Ankauf der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH zurückzuführen. 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 und anschließend die 2025 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 2025 die Wirtschaftsaktivität CCM 4.1 unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ und wurden im Rahmen der PV-Offensive zum Ausbau von PV-Anlagen getätigt. Die Investitionen umfassten im Geschäftsjahr 2025 4.691 TEUR (2024: 3.986 TEUR). 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 PV-Anlagen 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, sowie deren Einsatz, falls möglich. Es liegen der HOWOGE Produktgarantien über 15 bis 20 Jahre vor und im Anschluss an die Nutzung werden die

Module fachgerecht entsorgt. Im Zuge von Instandhaltungen getauschte Module 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 (Delegierte Verordnung 2021/2139) aufgeführten Kriterien, nach denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Bewertung gemäß der Richtlinie 2011/92/EU durchgeführt werden soll. Der Aufbau von PV-Anlagen auf Dächern trägt nicht zu negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft oder Klima bei. Die PV-Anlagen werden nicht in der Nähe zu biodiversitätsintensiven Gebieten errichtet. Es erfolgte ein Screening gemäß der Richtlinie 2011/92/EU, aus dem die HOWOGE ableitet, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

### **Ermittlung der taxonomiekonformen OpEx**

Insgesamt waren 31,1 % (2024: 27,1 %) der OpEx der HOWOGE im Jahr 2025 taxonomiekonform. Nahezu sämtliche Beträge entfielen auf die Tätigkeit CCM 7.7 und damit fast vollständig auf die Instandhaltung. Da sich dieser OpEx ausschließlich aus einer Tätigkeit ergibt, ist eine weitere quantitative Aufschlüsselung nicht erforderlich.

Bei der Konformitätsprüfung der Betriebsausgaben wird wie beim CapEx zwischen den Kategorien a), b) und c) unterschieden. 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

[MDR-P-65a] 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 soziale Auftrag der HOWOGE verankert gesellschaftliches Engagement und Quartiersmanagement in der HOWOGE Unternehmensstrategie. Ebenso ist der Schulbau Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Allgemeine Ziele der HOWOGE Unternehmensstrategie: Das Kerngeschäft der HOWOGE als 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.

Wesentliche Weiterentwicklungen dieser Strategie bespricht die Geschäftsführung einmal jährlich mit dem Aufsichtsrat.

## Anwendungsbereich

[MDR-P-65b] 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. Mietende als direkte Geschäftspartner)). 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: 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 HOWOGE hat betroffene Interessengruppen definiert (Mieter:innen, Anwohnende in den Quartieren, Mitarbeitende, Land Berlin, Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker, 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

[MDR-P-65c] Die Geschäftsführung ist für die Unternehmensstrategie verantwortlich. Für die Umsetzung hat die HOWOGE eine Unternehmensstruktur verankert, die die Bearbeitung der Unternehmensstrategie und ihrer Teilstrategien in effizienter Weise ermöglicht. Die HOWOGE hat Einheiten für technisches, strategisches und operatives Bestandsmanagement sowie eine Konzernverwaltungsstruktur etabliert. Die Unternehmensstrategie wird durch die Leiter:innen der Tochtergesellschaften, Fachbereiche und Stabsstellen umgesetzt.

## [Verweise zu anderen Standards/Initiativen](#)

[MDR-P-65d] 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 mit dem Land Berlin.

## [Interessenberücksichtigung](#)

[MDR-P-65e] Die Unternehmensstrategie orientiert sich in der Festlegung und Umsetzung der Strategie am Auftrag des Gesellschafters.

## [Verfügbarkeit für Interessenträger](#)

[MDR-P-65f] Die HOWOGE berichtet zu wichtigen Elementen ihrer Unternehmensstrategie im Konzernlagebericht und im Wertpapierprospekt. Die HOWOGE informiert über ihre Unternehmensstrategie im Gesellschaftergespräch und gegenüber dem Unterausschuss Beteiligungsmanagement und -controlling des Abgeordnetenhauses von Berlin. Öffentlich einsehbar sind Elemente der Unternehmensstrategie in entsprechenden Pressemitteilungen sowie in der HOWOGE Vision und dem Leitbild.

## [Klimastrategie](#)

### [Inhalt](#)

[MDR-P-65a] 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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr. Bis 2040 soll die Emissionslast bei 3,43 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr liegen. Letzteres Ziel leitet sich aus den Sektorbudgets des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ab (Fassung 2021). Zur Erreichung des Klimaziels sind drei Dekarbonisierungshebel identifiziert: 1) Energetische Sanierungen, 2) Investitionen in effiziente Anlagentechnik und 3) Nutzung CO<sub>2</sub>-armer 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](#)

[MDR-P-65b] 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 (CO<sub>2</sub>-arme Fernwärme).

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 HOWOGE hat betroffene Interessengruppen definiert (Mieter:innen, Anwohnende in den Quartieren, Mitarbeitende, Land Berlin, Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker, 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 primär am KSG und zusätzlich am Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz (BEK), wodurch die Interessen des Gesellschafters berücksichtigt sind.

#### Verantwortlichkeiten

[MDR-P-65c] Die Geschäftsführung ist für die Klimastrategie verantwortlich. Die Entwicklung der Klimastrategie erfolgte in enger Abstimmung zwischen den Bereichen der HOWOGE, z. B. Technisches Management, Asset- und Portfoliomanagement, Wärme, Nachhaltigkeit, Treasury & Investor Relations und Controlling und Datenmodellierung. Die Umsetzung der Klimastrategie liegt in der Verantwortung des Asset- und Portfoliomanagements.

#### Verweise zu anderen Standards/Initiativen

[MDR-P-65d] Das Klimaziel leitet sich aus dem deutschen KSG ab. Das BEK wurde mit betrachtet.

#### Interessenberücksichtigung

[MDR-P-65e] Die Interessen des Gesellschafters sind durch die Orientierung am KSG berücksichtigt. Alle drei Dekarbonisierungshebel betreffen die Mietenden. Dies wurde in der Klimastrategie berücksichtigt.

#### Interessenträger

[MDR-P-65f] 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

[MDR-P-65a] 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 diesen Bereichen 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 den relevanten Fachbereichen jährlich überprüft und bedarfsweise 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

[MDR-P-65b] 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 Themen Beschaffung und Lieferkettenmanagement adressiert. 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: 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: Das Unternehmen richtet seine Aktivitäten an den Bedürfnissen der Stakeholder aus, mit denen es im Austausch ist (Mietende, Anwohnende in den Quartieren, Mitarbeitende, Land Berlin, Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker, Behörden, Branchenverbände, Investoren, Stadtgesellschaft, Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen).

## Verantwortlichkeiten

[MDR-P-65c] Die Geschäftsführung ist für die Nachhaltigkeitsstrategie zuständig. Die Stabsstelle Nachhaltigkeit steuert die Weiterentwicklung der Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit und koordiniert diese innerhalb der HOWOGE.

## Verweise zu anderen Standards/Initiativen

[MDR-P-65d] Die Umweltkennzahlen im Bericht zum Geschäftsjahr 2025 richten sich neben der CSRD nach den Vorgaben und Berechnungsmethoden der Leitfäden Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73 und 85) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

## Interessenberücksichtigung

[MDR-P-65e] 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.

### Verfügbarkeit für Interessenträger

[MDR-P-65f] 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

[MDR-P-65a] Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Die Konzernrichtlinie Risikomanagement orientiert sich an der Unternehmensstrategie. 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 der Stabsstelle GRC auf Aktualität überprüft.

#### Anwendungsbereich

[MDR-P-65b] 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 Richtlinie 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

[MDR-P-65c] Die Stabsstelle GRC überwacht die Umsetzung der Strategie.

#### Verweise zu anderen Standards/Initiativen

[MDR-P-65d] Das präventive Management von Risiken zählt vor dem Hintergrund gesetzlicher Bestimmungen (u. a. § 289 Abs. 1 und 2 HGB, § 1 StaRUG, analog § 91 Abs. 2 und 3 AktG oder § 53 HGrG) und der branchenspezifischen Geschäftstätigkeit zu den originären Aufgaben der Geschäftsführung.

#### Interessenberücksichtigung

[MDR-P-65e] Das Interesse des Landes Berlins ist die Wirtschaftlichkeit seiner kommunalen Unternehmen. Das Risikomanagement trägt dazu bei, Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

#### Verfügbarkeit für Interessenträger

[MDR-P-65f] Die Interessenträger der Konzernrichtlinie Risikomanagement sind die Mitarbeitenden. Die Richtlinie ist im Intranet 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 Treibhausgas (THG)-Emissionsreduktionsziele 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 (PV) 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 akutes physisches Risiko oder ein klimabezogenes Übergangsrisiko in Bezug auf den regulativen Rahmen oder den Markt handelt:

<b>Art des Risikos</b>	<b>Allgemeines klimabedingtes Ereignis/Trend</b>	<b>Betrachtete Geschäftstätigkeit der HOWOGE</b>
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	Starkregen	Bewirtschaftung Immobilien
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	Extremwetterereignisse, Überflutungen (unmittelbar regenbedingt), Überschwemmungen (Fließgewässer)	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Neue Bauvorschriften zur Anpassung an den Klimawandel	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Anstieg der CO <sub>2</sub> -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
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Höhere Energieeffizienzanforderungen für die Herstellung von Baustoffen	Neubau
Markt (Übergangsrisiko)	Sinkende Bewertung von Gebäuden mit geringer Energieeffizienz durch Marktteilnehmer	Bewirtschaftung Immobilien

### 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 – sowohl in pessimistischen Szenarien mit einem starken Klimawandel als auch in optimistischen Szenarien mit anspruchsvoller Klimaschutzregulierung. Die Ergebnisse der klimabezogenen Resilienzanalyse wurden im Geschäftsjahr 2025 mit den Fachbereichen Neubau und Technisches

Management überprüft. Sie haben für das Geschäftsjahr 2025 weiterhin Bestand. Es ist denkbar, dass das Geschäftsfeld Neubau temporär unter Druck gerät. Die HOWOGE setzt alle Maßnahmen um, damit die Wachstumsstrategie umgesetzt wird. In ungünstigen Fällen wird hier ein etwas längerer Zeitraum für die Wachstumsstrategie benötigt.

Analyserahmen und Festlegungen: Die klimabezogene Resilienzanalyse sowie die hierfür 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 ESRS-Wesentlichkeitsanalyse definierten Konsolidierungskreis (siehe *ESRS 2 BP-1-5*).

Es wird zwischen den zwei Hauptgeschäftstätigkeiten 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 Wohnimmobilien als auch 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 im Bezirk Lichtenberg und dem Haustyp „industriell gefertigte Mehrfamilienhäuser“.

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.

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 der 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 bestmögliche 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 THG-Emissionen vorgesehen. Darüber hinaus kommt es zu zusätzlichen regulatorischen Verschärfungen, die den Kostenanstieg durch THG-Emissionen weiter erhöhen. Das NZE-Szenario der IEA zur Begrenzung des Klimawandels auf 1,5 °C sieht eine Bepreisung von THG-Emissionen vor, die zwischen 2030 und 2050 ansteigt. Im Immobiliensektor ergibt sich folglich eine Abkehr von fossilen Heizsystemen. Daneben nehmen die Vorschriften zur Energieeffizienz weiter zu. Das NZE-Szenario der Internationalen Energieagentur zeigt auf, dass spätestens ab 2030 alle Neubauten zero-carbon-ready<sup>11</sup> 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 aus den Szenarien zu einem starken Klimawandel als auch aus 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, 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

---

<sup>11</sup> 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.

(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.

Aus beiden betrachteten Szenarien resultieren Risiken für Neubauaktivitäten. Beispielsweise können Hitzewellen 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 derer Versicherer impliziert allerdings bei vermehrtem Auftreten langfristig höhere Baukosten.

Aus den Transitionsszenarien geht das Risiko hervor, dass durch eine starke Erhöhung der Preise für THG-Emissionen die Kosten für Baustoffe deutlich steigen. Daneben 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 mit 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. So errichtet die HOWOGE 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 und 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 CO<sub>2</sub>-armen und resilienten Wirtschaft auf makroökonomische 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. Zudem wurden in den verwendeten Szenarien kritische Annahmen zugrunde gelegt.

In dem IEA NZE-Szenario wurden kritische Annahmen zu Verhaltensänderungen bei Mobilitäts- und Heiz-/Kühlverhalten, Zunahme von Bioenergienutzung sowie der Entwicklung von Kohlenstoffabscheidung, -nutzung und -speicherung (CCUS) für fossile Brennstoffe getroffen.

Im Szenario IPCC SSP1-2.6 wurden kritische Annahmen zur globalen Kooperation, technologischem Fortschritt und verhaltensbedingten Änderungen, klimafreundlicher Ernährungsweise sowie niedrigen Hemmnissen zur Emissionsminderung getroffen.

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 ihr Geschäftsmodell über den betrachteten Zeitraum bestehen bleibt. Dieser 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 die eigene Abteilung Finanzierung 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, Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien sind in den folgenden Strategien verankert: Unternehmensstrategie (in der Portfoliomanagementstrategie und Wachstumsstrategie), Nachhaltigkeitsstrategie und Klimastrategie.

Folgende Tätigkeiten der HOWOGE tragen zu den nachhaltigen Themen bei:

Klimaschutz: CO<sub>2</sub>-Einsparung/Optimierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks, Verwendung natürlicher Baustoffe, Abfallmanagement, energetische Sanierungen zum langfristigen Bestandserhalt und Optimierung der Gebäudelebensdauer

Energieeffizienz: Anlagenwechsel, Nur-Strom-Häuser, Installation smarter Heizungsthermostate

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

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. Im Bereich Geothermie ist ein Projekt in der Planungsphase. Das Klimaschutzziel der HOWOGE ist ein klimaneutraler Bestand, der unter 3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr im Jahr 2045 emittiert. Für eine weitere Beschreibung der Ziele und ihrer MDRs siehe Abschnitt *E1-4-32*.

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

[E1-3-29, MDR-A 68a] Die HOWOGE hat folgende Maßnahmen als wichtigste Klimaschutzmaßnahmen identifiziert:

- energetische Gebäudesanierungen
- innovative Anlagentechnik (u. a. Heizungswechsel, Einsatz von Wärmepumpen)
- Nutzung einer CO<sub>2</sub>-armen Fernwärme
- Nutzung erneuerbarer Energien (in erster Linie durch PV-Anlagen)

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

- energetische Gebäudesanierungen
- innovative Anlagentechnik
- Nutzung einer CO<sub>2</sub>-armen Fernwärme

[MDR-A-68a-e] Es wurden keine Klimaszenarien bei der Entwicklung der Dekarbonisierungshebel berücksichtigt.

### Beschreibung der Ergebnisse der Klimaschutzmaßnahmen und erzielte und erwartete Reduktion der THG-Emissionen

Zur Erreichung der Klimaziele setzte die HOWOGE im Berichtsjahr folgende Maßnahmen um: Durch umfassende energetische Sanierungen und Anlagenwechsel wird der Primärenergiebedarf reduziert. Somit werden auch weniger Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern in eigenen stationären Anlagen und durch den Bezug leitungsgebundener Energien von Energieversorgern für Raumwärme/-kälte und Warmwasser freigesetzt. Anhand eines Scoring-Modells wird der Gebäudebestand der HOWOGE u. a. nach den Kriterien Energiekennwert, Alter der Heizungsanlage, Heizart und CO<sub>2</sub>-Abgabe gem. CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz bewertet. Diese Bewertung fließt in die Sanierungs- und Modernisierungsplanung ein.

Zu den wichtigsten energetischen Maßnahmen gehören die Sanierung der Gebäudehülle, der Dächer, Kellerdecken und Fenster. Im Jahr 2025 wurden u. a. zwei Pilotprojekte fertig gestellt, die durch umfassende energetische Sanierungen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpen den KfW Effizienzhausstandard 55 EE und 40 EE erreichen. Diese Standards setzen höchste Anforderungen an die Energieeffizienz, wodurch die Gebäude nur 55 bzw. 40 % der Energie verbrauchen, die das Gebäudeenergiegesetz standardmäßig vorschreibt. Für den Bestand sind weitere Projekte zur energetischen Ertüchtigung und die Installation von Wärmepumpen geplant. Im Neubau werden diese Standards von Anfang an berücksichtigt, beispielsweise durch die vorrangige Errichtung

von Nur-Strom-Häusern. Bei einem Nur-Strom-Haus wird der Energiebedarf für Wärme- /Warmwasserversorgung und die benötigte Gebäudetechnik durch selbsterzeugten PV-Strom oder eingekauften Ökostrom gedeckt. Darüber hinaus werden weitere Handlungsoptionen für die Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien wie z. B. Geothermie überprüft.

Neben der Umstellung auf regenerative Energien wird die Energieeffizienz bestehender und neuer Anlagen durch systemtechnische Anpassungen der Heizungsanlage an das Gebäude (hydraulischer Abgleich) optimiert. 2025 wurden in einem Objekt zusätzlich smarte Thermostate verbaut. Diese werden in der Heizperiode 2025/2026 erstmals getestet.

Ein weiterer wichtiger Hebel zur Erreichung des Klimaziels der HOWOGE ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-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, Wärmespeichern 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 Bestandsportfolios der HOWOGE sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

[ESRS-2-MDR-A-68a] Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Durch die Umsetzung der Dekarbonisierungshebel (energetische Gebäudesanierungen, innovative Anlagentechnik, Nutzung einer CO<sub>2</sub>-armen Fernwärme) sowie durch den Ausbau erneuerbarer Energien (v. a. PV) wird eine Reduktion der THG-Emissionen erwartet.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Dekarbonisierungshebel sind Teil der Klimastrategie der HOWOGE. Zusammen mit dem Ausbau erneuerbarer Energien tragen sie dazu bei, die Klimaziele zu erreichen.

[ESRS-2-MDR-A-68b] Umfang der Maßnahme gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Umsetzung der Dekarbonisierungshebel sowie der Ausbau erneuerbarer Energien sind Aktivitäten im eigenen Geschäftsbereich (Projektplanung und -begleitung, Neubau von Wohngebäuden, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung).

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Dekarbonisierungshebel und der Ausbau erneuerbarer Energien haben indirekten Einfluss auf die vorgelagerte Wertschöpfungskette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Der Gebäudebestand der HOWOGE befindet sich in Berlin / Brandenburg.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Dekarbonisierungshebel sowie der Ausbau erneuerbarer Energien haben einen Bezug zu den Mietenden. Da sich die Klimastrategie am BEK orientiert, sind mit den Dekarbonisierungshebeln auch die Interessen des Gesellschafters berücksichtigt.

[ESRS-2-MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Umsetzung der Dekarbonisierungshebel findet bis 2045 fortlaufend statt. Die PV-Offensive ist bis 2033 angelegt.

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

[MDR-A 69] Energetische Sanierung: Auf Grundlage einer Experteneinschätzung durch den Fachbereich wurden weiterhin 20 % (2024: 20 %) der gesamten Ausgaben für jährliche komplexe und periodische Instandsetzungen im Geschäftsjahr 2025 für energetische Maßnahmen verwendet. Im Geschäftsjahr 2025 entfielen demnach von insgesamt 28.357 TEUR (2024: 44.213 TEUR) für komplexe Instandsetzungsmaßnahmen circa 5.671 TEUR (CapEx) (2024: 8.842 TEUR) auf energetische Sanierungen. Hierzu zählen u. a. der Austausch von Fenstern oder die Dämmung von Gebäudehüllen und Dächern. Diese Investitionsausgaben flossen im IFRS-Konzernabschluss 2025 (siehe Abschnitt 8.1 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Anhang zum Konzernabschluss*) in die Gesamtsumme von 817.201 TEUR (2024: 313.651 TEUR) für „Zukäufe und sonstige Zugänge“ für Wohnimmobilien unter als Finanzinvestitionen gehaltene Investitionen ein.

Insgesamt 1.014 TEUR (CapEx) und 1.291 TEUR (OpEx) (2024: 5.017 TEUR) 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 2025 insgesamt 46.403 TEUR (2024: 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: 2025 wurden Investitionen (CapEx) in Höhe von 4.398 TEUR (2024: 4.602 TEUR) in effiziente Heizungsanlagen getätigt. Im Bereich der Heizungsanlagen betreffen die Investitionsmaßnahmen vor allem den Austausch von Heizzentralen, 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 2025 9.896 TEUR (2024: 9.003 TEUR) (siehe Abschnitt 8.3 *Sachanlagen im Anhang zum Konzernabschluss*), worunter auch die Investitionen für den PV-Ausbau (siehe unten) fallen.

2025 wurden insgesamt 4.691 TEUR (CapEx) (2024: 3.986 TEUR) in den PV-Ausbau investiert. Weitere Handlungsoptionen sind in der Entwicklung, beispielsweise zur Nutzung von Abwasserwärme 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 als auch 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 2025 929.247 TEUR (2024: 366.640 TEUR) als taxonomiefähige Investitionen getätigt und davon 703.660 TEUR (2024: 49.960 TEUR) als taxonomiekonforme Investitionen unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ im Rahmen der Tätigkeit CCM 7.7.

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 vermieteteter und eigener Gebäude sowie damit verbundener (Haus-)Technik als auch nicht aktivierte Leistungen für die periodische Instandsetzung der Gebäude.

Insgesamt waren 2025 von den zu berücksichtigenden Betriebsausgaben der HOWOGE 58.605 TEUR (2024: 78.538 TEUR) taxonomiefähig. Davon waren 31,1 % (2024: 27,1 %) bzw. 18.572 TEUR (2024:

21.462 TEUR) der OpEx taxonomiekonform und flossen 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 Strom (kein Mieterstrom) vollständig in das Stromnetz eingespeist wird. Der Investitionsplan für diese Anlagen ist auf den Zeitraum 2023 bis 2033 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 2025 der Wirtschaftsaktivität CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ zugeordnet und umfassten im Geschäftsjahr 2025 4.691 TEUR (2024: 3.986 TEUR). Bis 2033 sind gemäß dem CapEx-Plan 71 Mio. EUR Investitionen vorgesehen. Die CapEx in PV-Anlagen sind als taxonomiekonform einzustufen, weil mit ihnen Strom erzeugt wird und alle DNSH-Kriterien im Rahmen des CapEx-Plans berücksichtigt werden (siehe Abschnitt 3.2.1 EU-Taxonomie).

Eine 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 2025“) und den wichtigsten Leistungsindikatoren gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission (siehe Tabellenspalte „Enthalten in der Taxonomieberichterstattung 2025“) enthält die nachfolgende Tabelle.

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>Enthalten im Konzernabschluss 2025</b>	<b>Enthalten in der Taxonomieberichterstattung 2025</b>
CapEx energetische Sanierung	5.671	817.201 „Zukäufe und sonstige Zugänge“	929.247 taxonomiefähig, davon 703.660 als taxonomiekonform CCM 7.7 „Erwerb von Eigentum an Gebäuden“
CapEx periodische Instandsetzung	1.014	46.403 „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – davon Instandhaltung und Modernisierung“	
OpEx periodische Instandsetzung	1.291		
CapEx innovative Anlagentechnik	4.373	9.896 „Zugänge technische Anlagen und Maschinen“ (inkl. Photovoltaik)	4.691 CCM 4.1. „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“
CapEx Photovoltaik	4.691		

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

[E1-4-32] Alle Angaben zu den Nachhaltigkeitszielen, Verfahren und Zielvorgaben inklusive Indikatoren sowie zur Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025 aus der Nachhaltigkeitserklärung zum Geschäftsjahr 2024 finden sich im *ESRS 2 SBM-1-40*.

## Nachhaltigkeitsziel: CO<sub>2</sub>-Intensität im Wohnungsbestand verringern

[E1-4-32, E1-4-34] Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, die Emissionsintensität in ihrem Wohnungsbestand fortlaufend und bis 2045 auf unter 3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a zu verringern.

[ESRS-2-MDR-T-80a, E1-4-34a] Das Klimaziel leitet sich ab aus dem KSG, das Vorgaben bis zum Jahr 2040 macht. Aus den Sektorbudgets des KSG lässt sich das wohnungswirtschaftliche Ziel von 3,43 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a im Jahr 2040 ableiten. Übertragen auf das Jahr 2045 ergibt sich nach dem KSG ein Ziel von unter 3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a (ca. 7.542,8 t CO<sub>2</sub>e). So definiert die HOWOGE einen klimaneutralen Bestand.

Die HOWOGE betrachtet in diesem Rahmen auch das BEK.

[ESRS-2-MDR-T-80b] Bei dem unter ESRS-2-MDR-T-80a benannten Wert handelt sich um ein Intensitätsziel. Die Messeinheit ist kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

[ESRS-2-MDR-T-80c, E1-4-34b, f] Das Ziel der HOWOGE umfasst die Emissionsreduktion für Raumheizung, Warmwasser und Allgemeinstrom in Scope 1 und 2 (markt-basiert) im Gebäudebestand, d. h. der vermieteten Gebäude und Neubauten, die in den Bestand der HOWOGE übergehen. Nicht inkludiert sind die Scope-3-Emissionen (Emissionen der Wertschöpfungskette). Der Bestand der HOWOGE befindet sich zum allergrößten Teil in Berlin (geografische Grenzen). Bei dem ausgewiesenen Klimaziel nach KSG handelt es sich um ein zusammengefasstes Ziel für Scope 1 und Scope 2. Bisher hat die HOWOGE keine Ziele definiert, die zwischen Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen prozentual differenzieren. Die Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierungshebel energetische Sanierung und Ausbau innovativer Anlagentechnik (Einsatz neuer Technologien siehe E1-3-29) tragen zur Emissionsreduktion in den Kategorien Scope 1 und 2 bei. Die Reduktionswirkung durch die Dekarbonisierung der Fernwärme ist zu 100 % Scope 2 zuzuschreiben.

Die THG-Bilanzierung weist alle Emissionen in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten aus, sofern nicht anders in Fußnoten ausgewiesen, und umfasst alle relevanten THG gemäß dem Kyoto-Protokoll.

[ESRS-2-MDR-T-80d, E1-4-34b, c] Die jährliche Kontrolle des Fortschritts erfolgt anhand des Vergleichs der Zwischenziele mit den jeweiligen errechneten Intensitätswerten auf Grundlage der aktuellen THG-Bilanz desselben Jahres. Für die Klimastrategie nach KSG gilt das Referenzjahr 1990 gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

[ESRS-2-MDR-T-80e, E1-4-34d] Das KSG deckt den Zeitraum von 2020 bis 2040 ab. Als ein Zwischenziel wurde aus dem KSG für 2030 10,1 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a (ca. 53.623,3 t CO<sub>2</sub>e) abgeleitet.

[ESRS-2-MDR-T-80f, g, E1-4-34e] Die Klimaziele der HOWOGE leiten sich aus den THG-Budgets aus dem KSG (Fassung: 2021) ab (Methode und signifikante Annahme). Für den wohnungswirtschaftlichen Reduktionspfad werden Verbräuche für Raumwärme/-kälte, Warmwasser und Allgemeinstrom als

Datenquelle betrachtet. Über die Entwicklung der Emissionsfaktoren im zeitlichen Verlauf wurden folgende Annahmen abgebildet: a) eine Transformation des Fernwärmenetzes durch einen steigenden Anteil erneuerbarer Energien, b) eine Beimischung von Biomethan im Erdgasnetz, c) ein höherer Einsatz von erneuerbaren Energien im Netzstrom.

Eine Emissionsreduktion wirkt der Klimaerwärmung entgegen und trägt zu nationalen (KSG und BEK), europäischen (Europäischer Green Deal, EU-Klimagesetz) und internationalen (Pariser Klimaabkommen und Sustainability Development Goals) politischen Zielen und der nachhaltigen Entwicklung vor Ort (Berlin) bei. Das KSG ist mit dem Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität mit dem Pariser Klimaziel, einer Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C, konform, weshalb auch das abgeleitete Klimaziel der HOWOGE als Paris-konform angesehen wird. Die in der Regulatorik festgehaltenen Sektor- und Branchenziele beruhen auf wissenschaftlichen Erkenntnissen. Das HOWOGE-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.

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

[ESRS-2-MDR-T-80i] Es erfolgte keine Änderung der Ziele und der entsprechenden Parameter.

[ESRS-2-MDR-T-80j, E1-4-34b] Für die HOWOGE sind zur Beurteilung ihrer Emissionsmengen die Intensitätskennzahlen ausschlaggebend. Diese werden auf Grundlage der jährlichen THG-Bilanz ermittelt, womit sich die aktuelle Entwicklung mit den gesetzten Zielen der Klimastrategie vergleichen lässt.

	2023	2024	2025	2030
Zielwert Klimastrategie kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	16,59	15,62	14,67	10,1
Intensitätswert gemäß THG-Bilanz in kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	14,68	14,07 <sup>2)</sup>	15,08	-

<sup>1)</sup> Berücksichtigt die Emissionen aus Energieverbräuchen für Raumwärme/-kälte, Warmwasser und Allgemiestrom. Der Anstieg im Jahr 2025 ist maßgeblich auf die Emissionen aus Stromverbräuchen für einen ab dem 01.01.2025 gültigen Bestandsankauf zurückzuführen. Für diese Stromverträge lag kein Ökostromzertifikat vor.

<sup>2)</sup> Verbesserte Datengrundlage durch präzisere Erhebungsmethodik der Energieverbräuche führt zu einer rückwirkenden Anpassung des 2024er-Wertes (2024 vor Anpassung: 15,50 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

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 und den Fachexpert:innen betreffender Fachbereiche mitgeteilt. Im Rahmen der Entwicklung der Klimastrategie wurde ermittelt, dass das HOWOGE-Ziel von 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a für 2035 erreichbar ist und ab 2035 die Erreichung des Ziels in der gegebenen wirtschaftlichen und politischen Situation herausfordernd wird (Analyse der Trends).

## E1-5: Energieverbrauch und Energiemix

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

<b>Auszug aus Ertrags-, Vermögens-, Finanzlage</b>	<b>Einheit</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoumsatzerlös <sup>1)</sup>	Mio. EUR	821,4	732,2	541,1
Nettoumsatzerlös in klimaintensiven Sektoren	Mio. EUR	821,4	732,2	541,1

<sup>1)</sup> 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 Gewinn- und Verlustrechnung.

<b>Kategorie des Energieverbrauches</b>	<b>Fossile Energie</b>	<b>Einheit</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0,00	0,00	0,00
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Rohöl und Mineralölerzeugnissen	MWh	717,20	526,28	280,32
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	101.223,64	88.757,24	89.615,01
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus anderen fossilen Quellen	MWh	0,00	0,00	0,00
Indirekt	Verbrauch von zugekauftem oder bezogenem Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus fossilen Quellen <sup>1)</sup>	MWh	398.485,80	351.257,47	365.171,06
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Gesamtverbrauch fossiler Energie</b>	<b>MWh</b>	<b>500.426,64</b>	<b>440.540,99</b>	<b>455.066,38</b>
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Anteil des fossilen Energieverbrauchs</b>	<b>%</b>	<b>95,96</b>	<b>95,44</b>	<b>95,30</b>
	<b>Kernenergie</b>				
<b>Indirekt</b>	<b>Gesamtverbrauch an Kernenergie</b>	<b>MWh</b>	<b>0,00</b>	<b>2,17</b>	<b>0,00</b>
<b>Indirekt</b>	<b>Anteil am Verbrauch von Kernenergie</b>	<b>%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Erneuerbare Energie</b>				
Direkt	Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse und Abfällen biologischen Ursprungs	MWh	0,00	0,00	0,00
Indirekt	Verbrauch von zugekauftem oder bezogenem Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus erneuerbaren Quellen <sup>1)</sup>	MWh	21.069,59	21.069,59	22.445,56
Direkt	Verbrauch von selbst erzeugter erneuerbarer Energie ohne Brennstoff	MWh	0,00	0,00	0,00
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Gesamtverbrauch erneuerbarer Energien</b>	<b>MWh</b>	<b>21.069,59</b>	<b>21.069,59</b>	<b>22.445,56</b>
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Anteil des Verbrauchs erneuerbarer Energien</b>	<b>%</b>	<b>4,04</b>	<b>4,56</b>	<b>4,70</b>

<b>Gesamt<sup>2)</sup></b>					
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Gesamtenergieverbrauch</b>	<b>MWh</b>	<b>521.496,23</b>	<b>461.610,58</b>	<b>477.511,94</b>
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Energieintensität</b>	<b>MWh/EUR</b>	<b>0,000635</b>	<b>0,0006304</b>	<b>0,000882</b>
<b>Direkt &amp; Indirekt</b>	<b>Energieintensität in klimaintensiven Sektoren (respektive L68 und F41 gem. Anhang I Abs. 9 der delegierten Verordnung (EU)2022/1288*)</b>	<b>MWh/EUR</b>	<b>0,000635</b>	<b>0,0006304</b>	<b>0,000882</b>
<b>Direkt</b>	<b>Erzeugung erneuerbarer Energie</b>	<b>MWh</b>	<b>5.006,00</b>	<b>2.348,02</b>	<b>1.524,00</b>
<b>Direkt</b>	<b>Erzeugung nicht erneuerbarer Energie</b>	<b>MWh</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Allgemeine Anmerkung: verbesserte Datengrundlage durch präzisere Erhebungsmethodik der Energieverbräuche. Rückwirkende Anpassung bis 2023

<sup>1)</sup> Nachträgliche Erfassung von Verbräuchen aus bezogener Fernkälte. Rückwirkende Anpassung bis 2023

<sup>2)</sup> Keine Verbrauchswerte 2025 für Strom, Wärme aus Erdgas und Fernwärme. Die Stromdaten 2025 wurden aus 2024 übertragen. Für die Wärmedaten wurde eine Hochrechnung der Wärmeverbräuche auf Grundlage der 2024er Daten vorgenommen, die die Witterungsbedingungen und Portfolioveränderungen im Jahr 2025 berücksichtigt.

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

[E1-6-44, 52-55, MDR-M 77a]

Scope-1-Treibhausgasemissionen	2025	2024	2023	Delta (N/N-1)	Etappenziele und Zieljahre		
					2025	2030	Jährlich % des Ziels/ Basisjahr
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (in t CO <sub>2</sub> e)	20.663,97	18.085,68	18.232,37	14,26%	N/A	N/A	N/A
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
<b>Scope-2-Treibhausgasemissionen</b>							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (in t CO <sub>2</sub> ) <sup>1)</sup>	87.422,55	77.616,66	83.502,87	12,63%	N/A	N/A	N/A
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>2)</sup>	59.268,73	51.718,66	53.854,69	14,60%	N/A	N/A	N/A
<b>Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen</b>							
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen (in t CO <sub>2</sub> e)	270.348,01	217.753,84	N/A	24,15%	N/A	N/A	N/A
3.1 Erworbene Waren und Dienstleistungen (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>3)</sup>	172.489,45	123.937,81	N/A	39,17%	N/A	N/A	N/A
3.2 Investitionsgüter (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>4)</sup>	19.049,17	17.769,04	N/A	7,20%	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 <sub>2</sub> e)	17.730,11	19.292,91	N/A	-8,10%	N/A	N/A	N/A
3.13 Vermietete und verleaste Sachanlagen (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>5)</sup>	61.079,28	56.754,08	N/A	7,62%	N/A	N/A	N/A
<b>THG-Emissionen insgesamt</b>							
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>6)</sup>	378.434,53	313.456,18	101.735,24	20,73%	N/A	N/A	N/A
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (in t CO <sub>2</sub> e) <sup>7)</sup>	350.280,72	287.558,18	72.087,05	21,81%	N/A	N/A	N/A
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoumsatzerlös (in t CO <sub>2</sub> e/EUR) <sup>8)</sup>	0,000461	0,000428	0,000197	7,62%	N/A	N/A	N/A
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoumsatzerlös (in t CO <sub>2</sub> e/EUR) <sup>9)</sup>	0,000426	0,000393	0,000140	8,58%	N/A	N/A	N/A

<sup>1)</sup> Die standortbezogenen Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB) berücksichtigen ausschließlich CO<sub>2</sub>. Die Emissionsfaktoren wurden gemäß den Aktualisierungen des AfS BB rückwirkend für 2024 und 2023 angepasst.

<sup>2)</sup> Emissionsfaktor für die Berechnung der Emissionen aus Fernwärme gemäß Carnot berücksichtigt ausschließlich CO<sub>2</sub>.

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

<sup>4)</sup> Rückwirkende Anpassung des Werts 2024 durch geeigneteren Emissionsfaktor (vor Anpassung 9.069,34 t CO<sub>2</sub>e).

<sup>5)</sup> Im Jahr 2024 wurde die erste Schule fertiggestellt. Deren Scope-1- und Scope-2-Emissionen führen zu dem sprunghaften Anstieg der Emissionen gegenüber dem Jahr 2023. 2025 kamen zwei weitere Schulen hinzu, worauf der erneute sprunghafte Anstieg der Emissionen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen ist.

<sup>6)</sup> Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bewertet erneuerbare Energieträger wie Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie, Biogas, Biomethan, Biodiesel u. a. CO<sub>2</sub>-neutral. Es ist anzunehmen, dass deshalb keine Emissionen aus Methan und NO<sub>2</sub> im Emissionsfaktor berücksichtigt werden.

<sup>7)</sup> Emissionsfaktor für die Berechnung der Emissionen aus Fernwärme gemäß Carnot berücksichtigt ausschließlich CO<sub>2</sub>.

<sup>8)</sup> THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoumsatzerlös 2023 = 115.196,30 t CO<sub>2</sub>e / 541,1 Mio. EUR, 2024 = 318.620,60 t CO<sub>2</sub>e / 732,2 Mio. EUR, 2025 = 378.434,53 t CO<sub>2</sub>e/821,4 Mio. EUR

<sup>9)</sup> THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoumsatzerlös 2023 = 81.114,45 t CO<sub>2</sub>e / 541,1 Mio. EUR, 2024 = 285.914,15 t CO<sub>2</sub>e / 732,2 Mio. EUR, 2025 = 350.280,72 t CO<sub>2</sub>e / 821,4 Mio. EUR

<b>Kombinierte THG-Emissionsreduktionsziele (Scope-1 und 2)</b>	<b>Etappenziele und Zieljahre</b>					<b>Jährlich % des Ziels/ Basisjahr</b>
	<b>Basisjahr 2023</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2040</b>	<b>2045</b>	
In t CO <sub>2</sub> e gemäß Bundesklimaschutzgesetz <sup>1)</sup>	72.000,69	72.448,80	53.623,30	18.719,19	7.542,83 <sup>2)</sup>	4%

<sup>1)</sup> 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 CO<sub>2</sub>.

<sup>2)</sup> Das Bundesklimaschutzgesetz (Fassung 2021) macht Kohlenstoffbudgetvorgaben bis 2040. Zur Herleitung des Kohlenstoffbudgets für 2045 wird eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95 % ggü. 1990 gem. des Ansatzes des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG) angenommen.

[E1-6-44, 50, MDR-M 77a] 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. Der hier betrachtete Konsolidierungskreis entspricht dem des Jahresabschlusses (siehe Anhang - Konsolidierungsgrundsätze).

[E1-6-44, 45, 48-55, MDR-M 77a] Die Bilanzierung des Corporate Carbon Footprints (CCF) der HOWOGE umfasst alle relevanten THG gemäß dem Kyoto-Protokoll. Die berücksichtigten THG schließen CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub>, NF<sub>3</sub> ein. Sie werden jeweils in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e) ausgewiesen. Für vereinzelte Emissionsquellen liegen nur Emissionsfaktoren für CO<sub>2</sub> vor, dies wird über eine Fußnote in der THG-Bilanz transparent gemacht.

Für die Emissionsfaktoren der THG-Bilanzierung des Geschäftsjahres 2025 wurden folgende Quellen verwendet: DESNZ (UK Department for Energy Security & Net Zero), AfS - Amt für Statistik Berlin Brandenburg, NAICS - Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.3 (NAICS - North American Industry Classification Systems). Gründe für die Wahl dieser Emissionsdatenbanken sind deren jährliche Aktualität, freie Zugänglichkeit und Transparenz.

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 (3,9 %) um konventionellen Strom. Innerhalb der Scope-2-Energieverbräuche machen die gebündelten Instrumente 0,5 % aus.

Die HOWOGE erwirbt keine THG-Zertifikate und schließt diese prinzipiell aus der Berechnung ihrer THG-Emissionen aus. Die HOWOGE übt keine Tätigkeiten aus, die im Rahmen des EU-Emissionshandelssystems gemeldet werden.

Der Anteil biogener CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse wird nicht separat ausgewiesen. Die verwendeten Emissionsfaktoren des AfS Berlin-Brandenburg weisen den Anteil biogener Emissionen nicht gesondert aus.

[E1-4-34c] 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 THG-Emissionen 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.

[MDR-M-77a] Die THG-Bilanz 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).

[ESRS 2-BP-2-11, MDR-M 77a] Die tatsächlichen Heizenergieverbräuche für Fernwärme und Erdgas, die der Betriebskostenabrechnung entnommen werden, liegen für das Berichtsjahr 2025 voraussichtlich erst im Folgejahr 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 ESRS-Berichterstattung zu begegnen. Dieser Ansatz wird auch für die THG-Bilanz der HOWOGE angewendet und basiert auf einer Witterungsbereinigung der Vorjahresverbräuche (2024) für Fernwärme und Erdgas. Anschließend werden diese witterungsbereinigten Energieverbräuche auf das Berichtsjahr 2025 appliziert und um die angenommenen heizungsbedingten Energieverbräuche der Portfolioänderungen ergänzt. Dies erfolgt auf Basis der beheizten Fläche 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 2025 als Grundlage zu haben. Somit unterliegt diese Schätzung einer Messunsicherheit. Im jeweils folgenden Berichtsjahr werden die Schätzwerte rückwirkend durch IST-Verbräuche ersetzt.

[ESRS 2-BP-2-13] Es liegen folgende Änderungen bei der Erstellung und Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum vor:

Die Bereitstellung der Verbrauchsdaten für Erdgas und Fernwärme erfolgte 2025 IT-System-gestützt durch einen SAP-Datenabzug der Betriebskostenabrechnungen. Die Betriebskostenabrechnungen werden im Abrechnungsprozess bereits überprüft, wodurch mögliche Fehler minimiert werden. Die Verbräuche der Objekte, für die keine Betriebskostenabrechnung vorliegt, wurden auf Basis der

Flächen und Energiekennwerte aus den Energieausweisen geschätzt (< 5 % des Gebäudebestandes). Dies betrifft vor allem pauschal abgerechnete Objekte wie z. B. Studentenwohnheime oder Objekte mit Gasetagenheizungen.

Die Neuberechnung der Energieverbrauchsdaten unter E1-5 wurde auch rückwirkend für das Geschäftsjahr 2024 und 2023 vorgenommen.

<b>Energie in MWh</b>	<b>2024 vor Anpassung</b>	<b>Anpassung</b>	<b>2024 nach Anpassung</b>	<b>2023 vor Anpassung</b>	<b>Anpassung</b>	<b>2023 nach Anpassung</b>
Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Erdgas	106.511,24	-17.754,00	88.757,24	111.998,91	-22.383,9	89.615,01
Verbrauch von zugekauftem oder bezogenem Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus fossilen Quellen	326.930,41	+24.327,06	351.257,47	345.149,81	+20.021,25	365.171,06

[E1-6-44, 51, MDR-M 77a] Scope-3-Kategorien: Als signifikante Scope-3-Kategorien, zu denen die HOWOGE in der jährlichen Nachhaltigkeitserklärung berichtet, zählen alle Emissionen  $\geq 3\%$  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 Tabelle unter *E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen* listet alle signifikanten Scope-3-Kategorien und entsprechende THG-Emissionen auf.

Folgende Kategorien wurden vom Scope-3-THG-Emissionsinventar 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 Kreditorenliste, die alle Tochterunternehmen einbezieht, wurden die Emissionen anhand des Kostenansatzes berechnet. Da sich die Beträge nicht aus den Gesamtkosten ableiten ließen, sind

die Emissionen für vor- und nachgelagerte Transporte in 3.1 inkludiert. Für die größten Posten der Kreditorenliste, die 93 % der Gesamtkosten ausmachen, wurden Wirtschaftsaktivitäten zugeordnet und entsprechend spezifische Emissionsfaktoren verwendet. Für die restlichen 7 % 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, bezogenem 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 Scope-2-Emissionen des Gebäudebestandes geschätzt, die nicht in der THG-Bilanz 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 Schulen lagen Verbräuche vor.

Insgesamt 7,3 % der Scope-3-Emissionen wurden anhand von Primärdaten berechnet.<sup>12</sup>

[ESRS 2-BP-2-10, 11, MDR-M 77a] 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. Für die Schätzungen der Kategorie 3.13 Vermietete und verleaste Sachanlagen siehe *E1-6-44, 51*.

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 THG-Bilanz verzerren, vor allem wenn nachhaltige Alternativen gewählt wurden, die oftmals mit höheren Kosten verbunden sind. Somit unterliegt diese Schätzung einem hohen Maß an Messunsicherheit.

---

<sup>12</sup> In der Kategorie 3.13 und 3.3 wurden Primärdaten genutzt. Für die Kategorie 3.3 wurden Primärdaten aus 2023 genutzt.

### 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 Abschnitt 3.2.2 E1 Klimawandel - Unternehmensstrategie.

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

#### Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe Abschnitt 3.2.2 E1 Klimawandel - Nachhaltigkeitsstrategie.

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

#### 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 Lebenszyklusbetrachtungen und Ressourcenschonung aufgreift.

Eine Organisationsanweisung dient der konzerneinheitlichen Beschreibung der Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung. Die Organisationsanweisung und ein mit dem Asset-Management entwickelter Prozess regeln die strategische Verantwortung und die operative Umsetzung. Der Gesamtbestand der HOWOGE wird jährlich auf die Notwendigkeit durchzuführender Instandhaltung geprüft. Für die Prüfung werden folgende Indikatoren herangezogen: Anzahl bzw. Umfang Aufträge in der laufenden Instandhaltung (LIH), Anzahl bzw. Umfang Versicherungsfälle, Endenergieverbrauch und Energieträger (Energieausweis). Auf Basis dieser ersten Bewertung werden strukturierte Begehungen durchgeführt. Diese fließen in eine finale Priorisierung für den jährlichen Bauplan ein.

Um den Gebäudelebenszyklus zu verlängern, setzt die HOWOGE unter anderem auf energetische Ertüchtigung und Optimierung des Immobilienbestandes.

In Bezug auf Schulen ist 2025 die Sanierung von vier Schulen nach dem „Leitfaden für die Sanierung von Schulen“ und der „Verwaltungsvorschrift für Beschaffung und Umwelt (VwVBU)“ in der Planung (2024: fünf Schulen). Der Baustart der Sanierung einer Schule ist 2025 erfolgt. Die HOWOGE hat eine energetische Klassifizierung der Bestandsschulen vorgenommen. Es wurde eine Priorisierung energetischer Schul-Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

#### 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 Wohnneubauprojekte auf mögliche Umsetzbarkeit von nachhaltigen Baustoffen und Materialien**

[MDR-A-68a] 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, dass 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.

[MDR-A-68b] 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. Mit der vertraglichen Bindung von Generalübernehmern oder Generalplanern als Auftragnehmer wird die Umsetzung 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.

[MDR-A-68c] 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

[MDR-A-68a] Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Durch die Nutzung von Holz als Baumaterial verbessert sich die Ökobilanz des Gebäudes, da Holz als CO<sub>2</sub>-Senke dient.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die HOWOGE hat sich zum Ziel gesetzt, ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Dazu trägt die Holzhybridbauweise bei.

[MDR-A-68b] 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.

[MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Kurzfristig (Geschäftsjahr): Im Jahr 2025 wurde keine Maßnahme fertiggestellt (2024: 1 Maßnahme). Im Jahr 2025 waren fünf Maßnahmen in Bauausführung (2024: 1 Maßnahme). Im Jahr 2025 sind 13 Maßnahmen in Planung (2024: 10 Maßnahmen). 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)

[MDR-A-68a] 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.

[MDR-A-68b] 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.

[MDR-A-68b] 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 Lehrkräften 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.

[MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): 2025 wurden zwei Schulen fertiggestellt. Insgesamt hat die HOWOGE drei Schulen fertiggestellt. Die Ökobilanzierungen für die zwei Schulen werden projektbegleitend erstellt und sind im Rahmen der BNB-Zertifizierung vorhanden. Weitere fünf Schulen werden im kommenden Jahr fertiggestellt. Auch für diese sind die Ökobilanzierungen vorgesehen und bereits in Erstellung.

### E5-3: Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[E5-3-23] Alle Angaben zu den Nachhaltigkeitszielen, Verfahren und Zielvorgaben inklusive Indikatoren sowie zur Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025 aus der Nachhaltigkeitserklärung zum Geschäftsjahr 2024 finden sich im *ESRS 2 SBM-1-40*.

[E5-3-24] Die unter *ESRS 2 SBM-1-40* genannten Ziele zu ESRS E5 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, Kunststoff (Fenster), Holz, Aluminium und für die Tragkonstruktion Beton und Holz aufgeführt. Eine systematische Erfassung bzw. Ausweisung der Haltbarkeit, Wiederverwendbarkeit, Reparaturfähigkeit, Demontage, Wiederaufarbeitung, Aufbereitung, Rückführung in den biologischen Kreislauf oder Optimierung der Verwendung des Materials durch andere kreislauforientierte Geschäftsmodelle erfolgt derzeit nicht.

Im Jahr 2025 wurde die funktionale Leistungsbeschreibung der HOWOGE dahingehend erweitert, dass der Recyclinganteil der Materialien, die für die Konstruktion verwendet werden sowie weiterer spezifischer Bauteile ab 2026 in allen Wohnungsneubauprojekten systematisch ausgewiesen werden soll.

Im Rahmen eines Pilotprojekts wird ein Gebäuderessourcenpass erstellt, um die zuvor genannten Punkte bis auf die Optimierung der Verwendung des Materials durch andere kreislauforientierte Geschäftsmodelle zu erfassen.

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 neun Wohnungsneubauprojekte in Holzhybridbauweise fertiggestellt, darunter zwei Pilotprojekte für die Dachaufstockung seriell geplanter Wohngebäude des Typs WBS 70. Im Bericht zum Geschäftsjahr 2024 hat die HOWOGE berichtet, dass acht Wohnungsneubauprojekte in Holzhybridbauweise fertiggestellt wurden. Tatsächlich waren es 2024 neun Wohnungsneubauprojekte.

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 Bauteile mit recycelten Baustoffen, 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 CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, Lösungsmittel, Weichmacher oder komplexen Materialverbund aufweisen.
- PVC-haltige Stoffe bei technischen Ausrüstungen werden vermieden.

- Die Wiederverwendbarkeit von Materialien und Objekten wird fortlaufend geprüft. So wurden beispielsweise bei einem 2022 fertiggestellten Wohnungsneubau in den Außenanlagen das bestehende Bernburgerpflaster und die ehemaligen Spielgeräte und Bänke aufbereitet und wiederverwendet. Im Jahr 2025 wurden zudem Fenster aus einem Sanierungsprojekt auf einer Bauteilbörse angeboten.
- 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 in der Angabepflicht E5-5-36 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 hierbei um die Modernisierungsintensität (BM2), den Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen (BM3) und die Instandhaltungsintensität (BM4). Im Geschäftsjahr 2025 betrug die Modernisierungsintensität (BM2) 5,40 EUR/m<sup>2</sup> (2024: 9,01 EUR/m<sup>2</sup>). Der wesentliche Rückgang der Modernisierungsintensität ist auf eine zeitliche Verschiebung aufgrund von komplexen Planungs- und Abstimmungsprozessen zurückzuführen. Eine sukzessive Aufholung in den kommenden Jahren ist geplant.

Der Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen (BM3) beträgt 89,14 % (bis 2024: 88,37 %). Gegenüber dem Vorjahr (2024) wurde die Berechnung dieser Größe dahingehend angepasst, dass Wohnungen im Neubau mit einer Fertigstellung nach 2013 als saniertes Wohnungsbestand betrachtet werden. Unter Anwendung dieser Prämisse lag der Wert für 2024 bei 94,2 %.

Im Geschäftsjahr 2025 belief sich die Instandhaltungsintensität (BM4) auf 13,69 EUR/m<sup>2</sup> (2024: 14,89 EUR/m<sup>2</sup>).

[MDR-M-77a,b] Für die Kennzahlen GdW BM2 (Modernisierungsintensität), GdW BM3 (Anteil seit 1990 energetisch vollständig bzw. teilweise modernisierter Wohnungen) und GdW BM4 (Instandhaltungsintensität) ermittelt die HOWOGE die Werte direkt durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht. In der Berechnung von BM3 wird der Neubau als saniert angenommen. In der Berechnung von BM2 und BM4 wird die Mietfläche genutzt. Keine dieser Kennzahlen wurde einer externen Validierung unterzogen.

### 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 Abschnitt 3.2.2 *E1 Klimawandel - 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 Abschnitt 3.2.2 *E1 Klimawandel - Nachhaltigkeitsstrategie*.

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

##### Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte

##### Inhalt

[MDR-P-65a] 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. Eine weitere Beschreibung der Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik findet sich unter *S1-1-20*. 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 Prozesse, 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

[ESRS-2-MDR-P-65b] 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, Behörden (u. a. Wohnraumversorgung Berlin AöR, Bezirksamter), Branchenverbände (u. a. BBU und GdW), Investoren, Stadtgesellschaft (u. a. Bürgerinitiativen und lokale Vereine), Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtteilzentren, Schulen und 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

[MDR-P-65c] 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 Grundsatzerklärung und die dazugehörigen Prozesse zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Im Januar 2024 wurde zudem ein Menschenrechtsbeauftragter bestimmt.

### Verweise zu anderen Standards/Initiativen

[MDR-P-65d] 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

[MDR-P-65e] Der Berliner Senat setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung und die Sustainable Development Goals ein, die auch die Achtung von Menschenrechten beinhalten. Aus diesem Grund sieht das Unternehmen eine Interessenüberschneidung zwischen der HOWOGE und der Interessengruppe Land Berlin.

### Verfügbarkeit für Interessenträger

[MDR-P-65f] Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ist auf der Webseite öffentlich einsehbar. Zusätzlich berichtet die HOWOGE öffentlich über eigene Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die 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. Die *Unternehmensstrategie* und die *Nachhaltigkeitsstrategie* sind im Abschnitt 3.2.2 E1 Klimawandel unter Konzepte dargestellt. Die *Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte* wird im Abschnitt 3.3.1 S1 Arbeitskräfte des Unternehmens unter Konzepte dargestellt. Im Fokus stehen dabei die Themen „Arbeitsbedingungen allgemein“ sowie „Kanäle für Gleichbehandlung“. Die HOWOGE ermöglicht 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 Compliancebeauftragten 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 allgemein“ 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 menschenrechtlichen 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 leiten sich aus der Definition der Arbeitnehmer:innen nach § 285 Nr. 7 HGB und der Auslegung des Beck'schen Kommentars ab. Der Begriff richtet sich nach dem Arbeitsrecht (Sozialversicherungsrecht). Als Arbeitnehmer:innen werden alle im Unternehmen tätigen Mitarbeiter:innen umfasst, einschließlich wegen Mutterschutz abwesender Mitarbeiter:innen, Heimarbeiter:innen, unselbständiger Handelsvertreter:innen oder kurzfristig beschäftigter Aushilfen. Teilzeitbeschäftigte sind voll erfasst. Nicht berücksichtigt sind insbesondere die gesetzlichen Vertreter:innen (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer:innen), Auszubildende sowie Praktikant:innen oder ruhende Arbeitsverhältnisse (Vorruehändler, 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 zur übergangsweisen 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 „Arbeitsbedingungen allgemein“ 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 marktkonforme Gehaltsbänder und nachfolgend beschriebene Prüfmechanismen anwendet,
- 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, der Schwerbehindertenvertretung, 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, ESRS 2 SBM-2] 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. Sie orientiert sich an den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, an der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und an den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, wie in der Grundsatzerklärung erläutert. 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 der Bereiche Recht und

Zentraler Einkauf hat das Konzept zur Wahrung der Menschenrechte in der Lieferkette der HOWOGE erarbeitet. Ein Menschenrechtsbeauftragter wurde offiziell ernannt.

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. Eine Auflistung der Stakeholdergruppen findet sich in der Konzeptbeschreibung *Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte*. 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. Die Gruppen sind in *ESRS 2 SBM-2* aufgeführt.

Auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung dient dem Dialog mit Stakeholdern und Partnern. Die Nachhaltigkeitserklärung sowie die Unternehmenswebseite 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 orientiert sich an den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte wie in der *Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte* dargestellt. Die Einhaltung der Menschenrechte in den Geschäftspraktiken der HOWOGE 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 einschließt. Die Grundsatzerklärung geht auf die unterschiedlichen Kriterien der Diskriminierung ein wie z. B. Herkunft, Bildung, Religion. Im Jahr 2025 wurde die Grundsatzerklärung validiert: Die HOWOGE bringt allen Mieter:innen und Mitarbeiter:innen Wertschätzung entgegen, unabhängig von der Person, der Herkunft, der Bildung und der Religion. Die HOWOGE duldet keine Ungleichbehandlung wegen Ethnie, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, politischer Meinung sowie anderer Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Rechtsvorschriften und nationales Recht fallen. 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 IX)

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 zu 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 Arbeitnehmervertretungen stellen einen weiteren Ansatz dar, um Vielfalt und Inklusion im Unternehmen zu fördern.

#### [S1-2: Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte der HOWOGE und von Arbeitnehmervertretern 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 Arbeitnehmervertretungen wenden.

In der Regel findet alle zwei Jahre (zuletzt 2024) zudem eine Mitarbeiterbefragung statt, die diese Themen beinhaltet und mit Arbeitnehmervertretern abgestimmt ist. Die Gesamtzufriedenheit der Mitarbeiter:innen lag 2024 bei 70 von 100 Punkten. Die verantwortlichen Führungskräfte waren aufgefordert, bis Ende des ersten Quartals 2025 die Ergebnisse in ihren Teams auszuwerten und drei konkrete Handlungsfelder abzuleiten. Diese Handlungsfelder wurden in ein internes Monitoring-Tool eingetragen. Für das Monitoring zur Erfüllung der Handlungsfelder ist jede Abteilung selbst zuständig. 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.

Die HOWOGE hat zahlreiche Betriebsvereinbarungen mit den Arbeitnehmervertretern zur Achtung der Menschenrechte geschlossen z. B. zu guten Arbeitsbedingungen, angemessener Vergütung und Einhaltung von Persönlichkeitsrechten.

### 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 Arbeitnehmervertretungen wenden, welche nachfolgend aufgelistet sind. Die Kontaktaufnahme kann persönlich (telefonisch, per Mail oder direkte Ansprache vor Ort) oder über Funktionspostfächer erfolgen.

Folgende Arbeitnehmervertretungen 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, indem 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 Arbeitnehmervertretung 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

[S1-4-37, 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 2025 eine Maßnahme umgesetzt, um die positive Auswirkung „Arbeitsbedingungen allgemein“ weiter zu fördern. Im Juni 2025 wurde die digitale Plattform HOWOgrow für alle Lern- und Entwicklungsaktivitäten der HOWOGE eingeführt. HOWOgrow teilt sich in die drei Themenbereiche Lernen, Talent und Performance auf. Die Wirksamkeit der Einführung von HOWOgrow ist über die Systemimplementierung und Bereitstellung eines Zugangs an die Mitarbeiter:innen gegeben. Darüber hinaus findet keine Nachverfolgung bzw. Bewertung der Maßnahme statt.

##### **Maßnahme 1: Einführung des HOWOgrow-Systems**

[MDR-A-68a] Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Das erwartete Ergebnis der Einführung des HOWOgrow-Systems ist es, die Weiter- und Mitentwicklung der Mitarbeiter:innen zu fördern. Die Schaffung von besseren Rahmenbedingungen für Lernen und Entwicklung in der HOWOGE soll einen Beitrag zur Mitarbeiterzufriedenheit zu leisten.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Durch die Schaffung von besseren Rahmenbedingungen für Lernen und Entwicklung trägt HOWOgrow zu dem Unternehmensziel bei, die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit zu verbessern.

[MDR-A-68b] Umfang der Maßnahme 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 bei dem HOWOgrow-System um eine interne Plattform. 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: HOWOgrow ist allen Mitarbeiter:innen der HOWOGE zugänglich.

[ESRS-2-MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Einführung des HOWOgrow-Systems und der Lernwelt wurde im Juni 2025 abgeschlossen und der erste Themenbereich „Lernen“ in HOWOgrow freigeschaltet. Mitarbeiter:innen können dort das Lernangebot einsehen und sich für angebotene Lernaktivitäten registrieren. Für 2026 ist geplant, die Plattform um das Themenfeld „Talent“ zu erweitern. Daran anschließend wird ein Konzept für das Themenfeld „Performance“ erarbeitet und für die Lernplattform aufbereitet. Dieses soll im Rahmen eines Piloten voraussichtlich 2027 gelauncht werden.

[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 wird von der HOWOGE als Wertschätzung für die zusätzliche Arbeit des Beauftragten im Bereich Inklusion eine monatliche Zulage für die offizielle Funktion 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 Euro 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] Alle Angaben zu den Nachhaltigkeitszielen, Verfahren und Zielvorgaben inklusive Indikatoren sowie zur Zielerreichung im Geschäftsjahr 2025 aus der Nachhaltigkeitserklärung zum Geschäftsjahr 2024 finden sich im *ESRS 2 SBM-1-40*.

[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 31.12.2025. Alle Mitarbeiter:innen der HOWOGE leben und arbeiten in Deutschland.

<b>Geschlecht</b>	<b>Personenanzahl</b>	
	2025	2024
Männlich	788	767
Weiblich	601	585
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
<b>Gesamtzahl der Arbeitnehmer:innen</b>	<b>1.389</b>	<b>1.352</b>

[S1-6-50b] Die folgende Tabelle enthält Informationen über die Arbeitnehmer:innen der HOWOGE nach Art des Vertrags und aufgeschlüsselt nach Geschlecht zum Stichtag 31.12.2025.

<b>Aufschlüsselung nach Geschlecht und Art des Vertrags</b>	<b>Personenanzahl</b>	
	2025	2024
Arbeitnehmer:innen		
Weiblich	601	585
Männlich	788	767
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.389</b>	<b>1.352</b>
Arbeitnehmer:innen mit unbefristeten Arbeitsverträgen		
Weiblich	568	544
Männlich	755	711
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.323</b>	<b>1.255</b>
Arbeitnehmer:innen mit befristeten Arbeitsverträgen		
Weiblich	33	41
Männlich	33	56
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>66</b>	<b>97</b>
Abrufkräfte		
Weiblich	0	0
Männlich	0	0
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>Personenanzahl</b>	
	2025	2024
Arbeitnehmer:innen, die die HOWOGE im Berichtszeitraum verlassen haben	289	218

	<b>Prozent</b>	
	2025	2024
Fluktuationsquote	21,0	16,4

[S1-6-50d, MDR-M 77a, b] Die Mitarbeiterzahl wird in Köpfen und zum Stichtag 31.12.2025 berichtet. Die Fluktuationsquote ermittelt sich entsprechend dem Bund der Arbeitgeber (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. Die Anzahl der Arbeitnehmer:innen leitet die HOWOGE aus der Definition nach HGB ab.

Als Methode verwendet die HOWOGE eine direkte Ermittlung durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht. Für diese und alle weiteren berichteten Kennzahlen gilt, dass sie keiner externen Validierung unterzogen werden.

[S1-6-50e] Die Fluktuationsquote für 2025 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 Abschnitt 2.2.2 *Personal* in der Tabelle zum Personalbestand zu finden.

#### S1-8: Tarifvertragliche Abdeckung

[S1-8-60] Im Geschäftsjahr 2025 waren 79 % der gesamten Arbeitnehmer:innen von Tarifverträgen abgedeckt (2024: 74 %). Die HOWOGE verfügt über drei Tarifverträge (Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, Tarifvertrag der Gebäudereiniger und Haustarifvertrag für die Servicegesellschaft). Da die HOWOGE ausschließlich in Berlin/Brandenburg tätig ist und daher nur ein Tarifgebiet hat, gibt es keine weitere Aufteilung von Tarifverträgen nach Regionen oder Ländern.

[MDR-M-77a] Als Methode verwendet die HOWOGE eine direkte Ermittlung durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

#### S1-9: Diversitätskennzahlen

[S1-9-66] Die Geschlechterverteilung nach Anzahl sowie prozentualem Anteil auf der obersten Führungsebene ist für das Berichtsjahr 2025 im Konzernlagebericht Abschnitt 2.2.3 *Erklärung zur Unternehmensführung* angegeben.

Die Verteilung der Arbeitnehmer:innen nach Altersgruppen definiert sich wie folgt:

<b>Arbeitnehmer:innen nach Altersgruppe</b>	<b>Personenanzahl</b>	
	2025	2024
Unter 30 Jahren	156	153
30 – 50 Jahren	719	670
Über 50 Jahre	514	529
<b>Gesamtzahl der Arbeitnehmer:innen</b>	<b>1.389</b>	<b>1.352</b>

[MDR-M-77a] 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 nach Berliner Landesrecht, welches für alle landeseigenen Unternehmen in Berlin gilt, über den nationalen Mindestlohn hinaus.

[MDR-M-77a] Als Methode wendet die HOWOGE Tarifverträge an. Zudem nutzt sie Vergütungsbenchmarks und ein Webportal, das einen individuellen Abgleich von Stellenprofilen ermöglicht. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

### S1-11: Soziale Absicherung

[S1-11-74a-e] Die soziale Absicherung für Arbeitskräfte zu den Themen Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfälle und Erwerbsfähigkeit, Elternurlaub und Ruhestand ist in Deutschland gesetzlich geregelt und wird durch die HOWOGE eingehalten.

Über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bietet die betriebliche Altersvorsorge der HOWOGE die Möglichkeit, eine Erwerbsminderungsrente zu erhalten. Zudem gewährt die HOWOGE dem Partner bzw. der Partnerin der Kindesmutter zwei Tage Sonderurlaub zur Geburt des Kindes. Die HOWOGE bezuschusst die betriebliche Altersvorsorge über die gesetzlichen Regelungen hinaus.

[MDR-M-77a] 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 unter bestimmten Bedingungen gewährt (ausgenommen sind beispielsweise befristet oder geringfügig Beschäftigte).

### S1-16: Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

[S1-16-97a-c] Im Geschäftsjahr 2025 betrug das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bei der HOWOGE 20,0 % (2024: 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 2025 bei einem Faktor von 8,84 (2024: 7,8).

[MDR-M-77a] 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 2025 gab es 1 Fall (2024: 1) von Menschenrechtsverletzung, Diskriminierung oder Belästigung.

[S1-17-103] Im Geschäftsjahr 2025 lag 1 gemeldeter Fall (2024: 1) von Diskriminierung, einschließlich Belästigung, vor.

Im Geschäftsjahr 2025 lagen 0 Beschwerden (2024: 0), 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 2025 0 EUR (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 2025 0 (2024: 0).

Der Gesamtbetrag der Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzzahlungen im Zusammenhang mit den Menschenrechtsverletzungen der Arbeitskräfte betrug im Geschäftsjahr 2025 0 EUR (2024: 0 EUR).

[MDR-M-77a] Als Methode verwendet die HOWOGE eine Umfrage. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

### **3.3.2 S3 Betroffene Gemeinschaften**

Die HOWOGE macht Gebrauch von der im Rahmen des delegierten Rechtsakts der Europäischen Union beschlossenen Vereinfachung der ESRS-Standards („quick-fix amendment“). Im Sinne einer konsistenten Berichterstattung sowie zur besseren Orientierung werden die zu veröffentlichenden Angaben aus ESRS 2-17 in einem eigenen Abschnitt dargestellt. Im Folgenden werden die Informationen in Bezug auf das Geschäftsmodell, die Ziele, Konzepte und relevante Kennzahlen aus dem für die HOWOGE wesentlichen Thema „Betroffene Gemeinschaften“ offengelegt.

[ESRS-2-17a]

#### **Aufzählung der als wesentlich bewerteten Aspekte**

<b>Thema</b>	<b>Unterthema</b>	<b>IRO</b>
Betroffene Gemeinschaften	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften	Gewerbemix
Betroffene Gemeinschaften	Soziales Engagement in den Quartieren <sup>1)</sup>	Soziale Kooperationen und Spendenprojekte

<sup>1)</sup> HOWOGE-spezifisches Thema

In der Unternehmensstrategie ist das gesellschaftliche Engagement der HOWOGE als Teil des sozialen Auftrags des Gesellschafters festgeschrieben. Die HOWOGE strebt als langfristige Bestandshalterin durch ihr Engagement und die soziale Quartiersentwicklung einen stabilisierenden Effekt auf die Quartiere an. 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 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 sowie dem Ehrenamtsmanagement in ihrer Mieterschaft. Daneben spendet sie an gemeinnützige Institutionen, wenn deren Arbeit einen strategischen Mehrwert für das Quartier erzielt. Auch beim Wohnungsneubau legt die HOWOGE Wert auf den Einbezug von betroffenen Gemeinschaften und relevanten Stakeholdern. Die Interessen und Standpunkte betroffener Gemeinschaften werden bei Neubaufvorhaben geprüft und abgewogen.

Die beabsichtigte positive Auswirkung des Gewerbemixes auf Gemeinschaften entstammt der Unternehmensstrategie und dem Geschäftsmodell der HOWOGE. Der Gewerbemix dient einer guten und angemessenen Versorgung in den einzelnen Quartieren und steht im Zusammenhang mit weiteren Ansätzen wie der „Stadt der kurzen Wege“. Ziel ist es, lebenswerte Quartiere zu schaffen, was zugleich die Unternehmensstrategie der HOWOGE beeinflusst. Ein weiterer Teilaspekt des Geschäftsmodells ergibt sich aus den Zielvorgaben der landesweiten Berliner Schulbauoffensive und zeigt sich in einer Mehrfachnutzung der Schulgebäude als eine Ausprägung des Gewerbemixes. Die gemeinschaftlichen Lern- und Mehrzweckräume werden zu zentralen Begegnungsorten im Quartier. Durch außerschulische Nutzungen, beispielsweise durch Musikschulen oder Sportvereine, stärken sie die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte von Gemeinschaften.

[ESRS-2-17b] Die HOWOGE hat kein terminiertes Ziel im Sinne der ESRS. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurden jedoch qualitative Ziele gesetzt, siehe *ESRS 2 SBM-1-40*.

[ESRS-2-17c] 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 unterstützt 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 Forschungsk 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. Die aus der Unternehmensstrategie abgeleitete Nachhaltigkeitsstrategie umfasst in dem Handlungsfeld „Kieze“ die soziale Quartiersentwicklung und damit verbunden die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte von Gemeinschaften. In ihr ist das Ziel festgeschrieben, die langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu fördern.

[ESRS-2-17e] Das soziale Engagement der HOWOGE in den Wohnquartieren und die damit verbundene Stärkung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte der Gemeinschaften basieren auf mehreren Maßnahmen. In den Wohnquartieren unterstützt die HOWOGE Partner in Form von Kooperationen und Spenden. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 162 Förderungen durch die HOWOGE ausgereicht (2024: 141). Zusammen mit den Ausgaben für eigene Projekte und Beteiligungen an Partnerprojekten sowie Aktionen des Ehrenamtsmanagements belaufen sich die Investitionen in das gesellschaftliche Engagement im Jahr 2025 auf etwa 1,3 Mio. EUR (2024: 2,8 Mio. EUR). Der Betrag ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da primär Leistungen, die von Tochtergesellschaften der HOWOGE erbracht werden, nicht mehr in die Berechnung einbezogen werden.

<b>Engagement Berichtsjahr in Anzahl von Kooperationen und Spenden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bildung	26	20	20
Forschung	10	10	9
Kultur	26	25	23
Ökologie	14	10	16
Soziales	50	54	50
Sport	36	22	16
<b>Gesamt</b>	<b>162</b>	<b>141</b>	<b>134</b>

### 3.3.3 S4 Verbraucher und Endnutzer

Die HOWOGE macht Gebrauch von der im Rahmen des delegierten Rechtsakts der Europäischen Union beschlossenen Vereinfachung der ESRS-Standards („quick-fix amendment“). Im Sinne einer konsistenten Berichterstattung sowie zur besseren Orientierung der Leser:innen werden die zu veröffentlichenden Angaben aus ESRS 2-17 in einem eigenen Abschnitt dargestellt. Im Folgenden werden die Informationen in Bezug auf das Geschäftsmodell, die Ziele, Konzepte und relevante Kennzahlen aus dem für die HOWOGE wesentlichen Thema „Verbraucher und Endnutzer“ offengelegt.

### Aufzählung der als wesentlich bewerteten Aspekte

Thema	Unterthema	IRO
Verbraucher und Endnutzer	Informationsbezogene Auswirkungen auf Verbraucher und/oder Endnutzer	Proaktive Kommunikationsmaßnahmen
Verbraucher und Endnutzer	Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern	Barrierefreie Kommunikation
Verbraucher und Endnutzer	Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern	Barrierefreie Kommunikation
Verbraucher und Endnutzer	Sozialverträgliche Mieten <sup>1)</sup>	Mietenstruktur insgesamt Vermietung an WBS-Inhaber:innen

<sup>1)</sup> HOWOGE-spezifisches Thema

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 Gesellschaftsvertrag und der jeweils gültigen KoopV mit dem Land Berlin. 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 KoopV geregelt sind. Diese umfasst klare Vorgaben zur Mietenstruktur und dem Anteil der Mieter:innen mit einer WBS-Berechtigung. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Unternehmensstrategie der HOWOGE als Ziel- und Steuerungskennzahlen genutzt. Die positiven Auswirkungen sind Bestandteil der Portfolio-Managementstrategie im Bereich wirtschaftliche Verantwortung.

Die positiven Auswirkungen „proaktive Kommunikationsmaßnahmen“ und „barrierefreie Kommunikation“ sind Teil der Unternehmensstrategie. Sie entstammen der Teilstrategie Property-Management und darin dem Thema Kundenzufriedenheit und IT-Plattform 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.

[ESRS-2-17b] Die HOWOGE hat kein terminiertes Ziel im Sinne der ESRS. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurden jedoch qualitative Ziele gesetzt, siehe *ESRS 2 SBM-1-40*.

[ESRS-2-17c] Die Sicherstellung sozialverträglicher Mieten für Mieter:innen ist der gesellschaftliche Auftrag der HOWOGE und in der Unternehmensstrategie verankert. Aus dieser 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. Für Mieten und Mietentwicklungen ist vor allem das Asset- und Portfoliomanagement verantwortlich. Dem Fachbereich obliegt die Nachverfolgung der Unternehmensziele unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landes Berlin hinsichtlich Mietgestaltung und Quotenerfüllung. Des Weiteren koordiniert dieser Bereich vielfältige strategische Themengebiete der HOWOGE – von der Ankaufsplanung bis zur Integration von Neubauten und Zukäufen in den Beständen.

Im Sinne der Unternehmensstrategie erfolgt die Kommunikation proaktiv, bedarfsorientiert und anlassbezogen. Zum einen ist die HOWOGE über Social Media, die HOWOGE Webseite, News- und Printprodukte sowie den Mieterbeirat, Mieterrat, Kundenzentren und das Soziale Management 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.

Die Kommunikation mit den Mieter:innen und Mietinteressent:innen erfolgt in verschiedenen Zusammenhängen barrierearm. Zum Beispiel sind die Inhalte auf der HOWOGE Webseite barrierearm aufbereitet. Hierdurch ermöglicht das Unternehmen den Zugang zu relevanten Informationen. Dabei werden die Anwendung von einfacher Sprache, mehrsprachige Angebote und der barrierearme Zugang zu Wohnungsangeboten – unter anderem über die Interessentenapp – berücksichtigt. Mieter:innen sowie Mietinteressierte können über verschiedene Kommunikationskanäle Fragen an die HOWOGE richten. Auf den Kommunikationskanälen der HOWOGE steht vor allem die leicht verständliche Darstellung der Inhalte im Vordergrund.

[ESRS-2-17-e] Die HOWOGE hat den Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In den Gesellschaftervorgaben ist festgelegt, dass die HOWOGE verpflichtend Wohnraum zu Mietpreisen anzubieten hat, die sich jede:r Berliner:in leisten kann. Die Mieten der HOWOGE liegen konstant unter dem Berliner Durchschnitt, weil die HOWOGE die mietregulierenden Maßnahmen aus der KoopV mit dem Land Berlin einhält. Entsprechende Kennzahlen sind im Abschnitt 2.2.1 *Immobilienportfolio* zu finden.

## 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 Abschnitt 3.2.2. *E1 Klimawandel - 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 Abschnitt 3.2.1 *S1 Arbeitskräfte des Unternehmens - 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 Abschnitt 3.2.2 *E1 Klimawandel - 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

[MDR-P-65a] 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

soll 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: 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

[MDR-P-65b] Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Konzernrichtlinie Compliance 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 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: Die Konzernrichtlinie Compliance 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 Interessengruppen sind unter anderem Mieter:innen, Mitarbeiter:innen, Geschäftspartner:innen und Lieferanten.

### Verantwortlichkeiten

[MDR-P-65c] Die Geschäftsführung ist für Compliance verantwortlich. Die Stabsstelle Governance, Risk & Compliance (GRC) ist für die Umsetzung der Konzernrichtlinie Compliance verantwortlich.

## Verweise zu anderen Standards/Initiativen

[MDR-P-65d] Die Konzernrichtlinie Compliance entspricht dem Standard des Instituts für Corporate Governance und dem IDW PS 980.

## Interessenberücksichtigung

[MDR-P-65e] 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.

## Verfügbarkeit für Interessenträger

[MDR-P-65f] 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. Verbindliche Grundsätze prägen das Werteverständnis der HOWOGE und bilden die Grundlage für gemeinsames Handeln.

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 eine Vorbildfunktion übernehmen. Die Führungskräfte sollen zudem sicherstellen, dass die Werte in ihren Teams verankert und in den Arbeitsabläufen berücksichtigt werden. Die Stabsstelle GRC stellt im Rahmen von Schulungsmaßnahmen sicher, dass die Werte unternehmensweit bekannt sind und gelebt 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, haben die verantwortlichen Führungskräfte bis Ende des ersten Quartals 2025 die Ergebnisse in ihren Teams ausgewertet und drei daraus abgeleitete Handlungsfelder in ein internes Monitoring-Tool eingetragen.

[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.



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 und beinhaltet auch die Strategie der HOWOGE zum Schutz von Hinweisgebenden.

Das Compliance-Team innerhalb der Stabsstelle GRC ist Ansprechstelle für alle Mitarbeitenden 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. Bei der HOWOGE ist bereits seit 2013 neben den internen Meldemöglichkeiten eine externe Ombudsstelle vorhanden.

Die Compliance-Verantwortlichen sind in der separaten Stabsstelle GRC 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 2025 erfolgte die TÜV-Zertifikatsausbildung zur „ESG-Compliance Managerin“.

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.

Zudem gilt eine generelle Verfahrensbeschreibung. Dort wird dargestellt, was ein Meldender zu berücksichtigen hat.

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. Die Informationsinhalte der Schulungen sind für jeden Mitarbeitenden im HOWOGuide, einem unternehmensinternen, internetbasierten Nachschlagewerk, nachlesbar. Hauptinhalt der Schulung im Jahr 2025 war Korruptionsprävention.

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 im Zusammenhang mit an die HOWOGE gerichteten 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 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 entwickelt den 2024 gegründeten Bereich Zentraler Einkauf weiter, um Lieferanten effizienter zu managen. Im Jahr 2025 wurden eine Lieferantenmanagerin sowie Vertragsmanager eingestellt. Die Lieferantenmanagerin hat die Anlage von Geschäftspartnern in SAP übernommen. Die HOWOGE nutzt seit 2025 die Lieferantenplattform „Newtron“. Diese gibt einen transparenten Überblick über potenzielle Lieferanten und bietet eine Risikominimierung sowie Vorprüfung von relevanten Nachweisen und Bescheinigungen.

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 der 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 gesetzeskonformer 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 gesetzeskonformes 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 Paragraph 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 Lieferantekodex 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 ein Life Cycle Assessment (LCA, gemäß BS EN 15978:2011. Nachhaltigkeit von Bauwerken) beauftragt, zudem wird das LCA in der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) 4.1 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: Eines der Kernelemente des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes ist die Befassung mit den Lieferanten. Es wurde ein Beschwerdemanagement eingeführt, das es Hinweisgebenden ermöglicht, auf menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken sowie Verletzungen hinzuweisen. Lieferanten können dieses nutzen.

In den Jahren 2024 und 2025 wurde je 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. 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 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.

Für 2025 gilt die Risikoanalyse als Maßnahme im Sinne der ESRS.

#### Maßnahme: menschenrechtliche Risikoanalyse

[MDR-A-68a] Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Die menschenrechtlichen und umweltbezogenen Risiken der HOWOGE sind analysiert.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Der Menschenrechtsbeauftragte führt zusammen mit dem Zentralen Einkauf jährlich eine menschenrechtliche Risikoanalyse durch. Damit trägt er zu dem Nachhaltigkeitsziel der HOWOGE in Bezug auf die Vergabe von Aufträgen bei.

[MDR-A-68b] Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Risikoanalyse betrifft alle Aktivitäten der HOWOGE.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Risikoanalyse betrachtet die vorgelagerte Lieferkette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die HOWOGE ist zumeist in Berlin tätig. Fast 100 % der Lieferanten (Tier 1, direktes Vertragsverhältnis) der HOWOGE kommen aus Deutschland.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Risikoanalyse betrifft die direkten Lieferanten der HOWOGE.

[MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme wird jährlich durchgeführt.

#### 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, sodass es auch direkte Rücksprachemöglichkeiten gibt. Jährlich absolvieren alle Mitarbeitenden eine Online-Schulung – im Jahr 2025 zum Thema Korruptionsprävention. Ein weiteres Schulungsangebot bildet ein Compliance-Simulationsspiel.

#### Maßnahme: Compliance-Simulationsspiel in den Kundenzentren

Als zusätzliche Maßnahme im Jahr 2025 haben die Compliance-Verantwortlichen das Compliance-Simulationsspiel in allen Kundenzentren vor Ort mit verschiedenen Funktionen der in den Kundenzentren tätigen Mitarbeitenden durchgeführt. Auf spielerische Weise werden in Teams

praxisnahe Fallbeispiele aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und eine angemessene Reaktion herausgearbeitet.

[MDR-A-68a] Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Die Schulung soll zur Handlungssicherheit in Compliance-relevanten Situationen beitragen. Die Teilnehmenden stärken das Bewusstsein für zentrale Compliance-Themen und entwickeln ein Feingespür für regelwidriges Verhalten im Unternehmensalltag. Teilnehmende lernen, potenziell kritische Situationen frühzeitig zu erkennen, diese aus einer Compliance-Perspektive einzuschätzen und bei Bedarf angemessen zu reagieren.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Das Compliance-Simulationsspiel trägt dazu bei, die Zielsetzung der Konzernrichtlinie Compliance zu erreichen, indem es den Mitarbeitenden und Führungskräften im Kontext des Ziels eines verantwortungsvollen Unternehmens aufzeigt, welches Verhalten richtig und angemessen ist.

[MDR-A-68b] Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Schulung richtet sich an alle Funktionen in den Kundenzentren (u. a. Hausmeister, kaufmännische Immobilienbewirtschafter, Quartiersleitung, Kundenzentrumsleitung) und bezieht sich somit auf die Aktivitäten, die im Kundenzentrum stattfinden, wie Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Das Compliance-Simulationsspiel umfasst auch Fälle, die die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette thematisieren.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die HOWOGE ist in Berlin und Brandenburg tätig.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Direkt positiv betroffene Interessengruppen der Durchführung des Compliance-Simulationsspiels sind die Mitarbeitenden sowie die Kunden und Endnutzer, die von der Anwendung des erworbenen Wissens der Teilnehmenden profitieren.

[MDR-A-68c] Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme fand im Berichtsjahr 2025 statt. Es ist angedacht, diese Maßnahme in den nächsten Jahren zu wiederholen.

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). Zusätzlich werden Maßnahmen zur Verbesserung der Prozesse festgelegt. 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 internen Ermittlungen werden durch die Compliance-Verantwortlichen in einer separaten Stabsstelle durchgeführt, wobei die Interne Revision unterstützen kann. Entscheidungen auf Grundlage von Ermittlungsergebnissen trifft die Task Force, der 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.

Die Geschäftsführung bleibt informiert und ist zudem als Mitglied der Task Force in alle Schritte zu Compliance-relevanten Sachverhalten einbezogen. Sollten Teile der Managementkette in einen Korruptionsfall verwickelt sein, dann sind sie nicht Teil des Ermittlungsteams.

Die reguläre Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt einmal jährlich im Rahmen eines Compliance-Berichtes. Zudem gibt es mindestens halbjährlich einen 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.

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 (Simulationspiel)
Schulungsmethode	Webbasiert	Präsenz	Webbasiert	Präsenz
Häufigkeit	Jährlich	Monatlich (immer, wenn neue Mitarbeitende eingestellt werden, jedoch jeder Mitarbeitende nur einmal)	Jährlich (jede Führungskraft nur einmal)	In der Regel monatlich
Themen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korruptionsprävention</li> <li>• Umgang mit Einladungen und Geschenken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundlagen Compliance</li> <li>- Begriffsdefinition</li> <li>- Compliance-Management-System der HOWOGE</li> <li>- Korruptionsprävention</li> <li>- Verantwortlichkeiten</li> <li>- Meldemöglichkeiten für Hinweisgebende</li> <li>- Interessenkonflikte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Code of Conduct: Verhaltenskodex intern/extern</li> <li>- Regelwerke</li> <li>- Datenschutz</li> <li>- Korruption</li> <li>- Kommunikation</li> <li>- Hinweisgebende</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fallbearbeitung</li> </ul>

Im Geschäftsjahr 2025 lag der prozentuale Anteil der von Schulungsprogrammen abgedeckten risikobehafteten Funktionen bei 85 % (2024: 99 %). Dabei versteht die HOWOGE unter risikobehafteten Funktionen im Jahr 2025 alle Mitarbeitenden. Im Jahr 2024 wurden alle Führungskräfte als risikobehaftete Funktionen definiert, daher ist der Vorjahresvergleich nur eingeschränkt aussagekräftig. Das Thema Korruptionsprävention und Bestechung war 2024 Teil einer verpflichtenden Schulung des Aufsichtsrates, die alle zwei Jahre stattfindet. Die nächste Schulung findet im Jahr 2026 statt.

## Kennzahlen und Ziele

### G1-4: Fälle von Korruption oder Bestechung

[G1-4-24a-b] Im Berichtsjahr 2025 gab es keine (2024: keine) Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Korruption oder Vorteilnahmen gegen die HOWOGE oder Mitarbeitende der HOWOGE.

Die Anzahl der Verurteilungen betrug im Geschäftsjahr 2025: 0 (2024: 0).

Die Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften lag im Geschäftsjahr 2025 bei 0 Euro (2024: 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 durch und legen in Abstimmung mit Führungskräften oder Verantwortlichen des Fachbereichs basierend auf den Regeln der Konzernrichtlinie Compliance Maßnahmen fest. Eine Maßnahme ist 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.

[MDR-M-77a, b] Als Methode verwendet die HOWOGE eine Dokumentenauswertung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht. Für diese und alle weiteren berichteten Kennzahlen gilt, dass sie keiner externen Validierung unterzogen werden.

#### G1-6: Zahlungspraktiken

[G1-6-33a-d] Die Auswertung für 2025 hat ergeben, dass die HOWOGE durchschnittlich 23 Tage (2024: 27 Tage) benötigt, um eine Rechnung zu begleichen.

Diese Analyse umfasste alle Kreditoren im Zeitraum von Januar bis Dezember 2025. Zur Berechnung wurde das SAP-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.

[MDR-M-77a] Als Methode verwendet die HOWOGE die Auswertung von Angaben aus dem Kreditorensystem. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

Die Nachhaltigkeitsziele des G1 finden sich unter *ESRS 2 SBM-1-40*.

## 4 Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Chancen

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

#### Bestandsinvestitionen und Ankauf

Auf Basis der nachhaltigen Pflege, Instandhaltung und quartiersgerechten Entwicklung der Bestandsimmobilien ergeben sich für die HOWOGE im Rahmen des Wachstums auch deutliche Potenziale in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Durch das seit 2021 angestiegene Zinsniveau und gesunkene Immobilienwerte ergeben sich sinkende Preise und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt. Daraus können sich Opportunitäten für den Ankauf von Beständen bieten.

#### Aktive Gestaltung Berlins

Im Zusammenhang mit den verstärkten Neubauaktivitäten bietet sich für die HOWOGE die große Chance, aktiv an nachhaltigen Konzepten zur Entwicklung und Gestaltung der Stadt mitzuwirken und damit im Auftrag des Gesellschafters einen entscheidenden Beitrag für die Zukunft Berlins leisten zu können. Die gesammelten Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Projekten bilden hierbei eine solide Basis, um die erkannten Potenziale auch weiterhin heben zu können.

#### Soziales Management

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

#### Klimastrategie

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

## Rating und Finanzierungsmöglichkeiten

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

## Regulatorisches Umfeld

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

## Digitalisierung und Automatisierung

Neben den neuen und anspruchsvollen Herausforderungen bietet die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung deutliche Potenziale für das Unternehmen, die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation zielgerichtet weiterzuentwickeln. Dazu trägt neben einem effektiven ERP-System u. a. eine nachhaltige Personalentwicklung durch ein Learning-Management-System maßgeblich bei. Die Digitalisierung und Automatisierung der Bewirtschaftungsprozesse während der Laufzeit der Mietverhältnisse u. a. durch die Programmierung und Nutzung einer Mieter-App stehen in den nächsten Jahren im Vordergrund. Im Bereich Zentraler Einkauf besteht durch Digitalisierung mittel- bis langfristig das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

## Eigenleistungsstrategie

Darüber hinaus ergeben sich Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Der verstärkte Einsatz von gewerblichen und technischen Kapazitäten erhöht die Wertschöpfungstiefe und reduziert die Abhängigkeiten von Nachunternehmern. Dadurch können insbesondere Termin-, Qualitäts- und Kostensicherheit in einem zunehmend anspruchsvollen bauwirtschaftlichen Umfeld sichergestellt werden. Ergänzend eröffnet die fortschreitende Digitalisierung zusätzliche Effizienz- und Transparenzpotenziale. Durch den Ausbau der Eigenleistungen im Facilitymanagement und die Digitalisierung in der Immobilienbewirtschaftung sollen Effizienz und Kundenzufriedenheit gesteigert

werden. Projekte wie z. B. die Gründung einer eigenen Reinigungsgesellschaft oder sukzessive Übernahme der Bestände in ein eigenes Kleinreparaturmanagement wurden bereits in den vergangenen Jahren gestartet.

## **4.2 Risiken**

### **4.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken**

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems dargestellt. Die HOWOGE prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken wurde eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS) und das interne Kontrollsystem (IKS).

Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet. Dies betrifft alle internen und externen Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz des Unternehmens darstellen, sowie rechtliche Verfahren von grundsätzlicher Bedeutung.

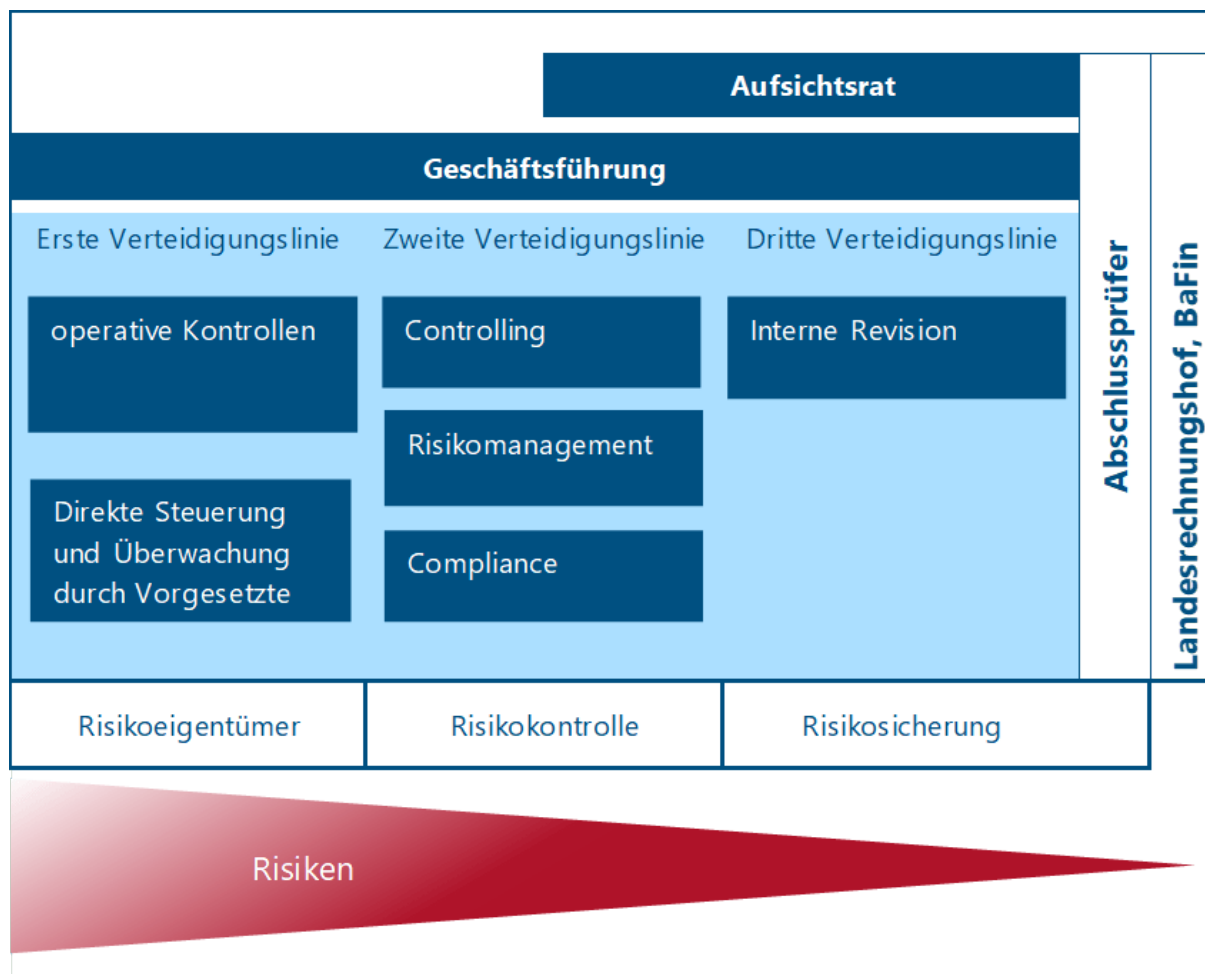
### **Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess**

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

Die HOWOGE hat unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Rechnungslegung umfasst.

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

Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Prozesse, die sich grundlegend in Wertschöpfungs- und Rechnungslegungsprozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sowohl richtig als auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

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

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

Funktionstrennung, Mehraugenprinzip und auch Selbstkontrolle sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess.

Zudem unterzieht die interne Revision den Rechnungslegungsprozess regelmäßig analytischen Prüfungshandlungen.

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

## **Risikomanagement**

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

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

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

Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken regelmäßig diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und Maßnahmen umgesetzt. Neben den halbjährlichen Risikoberichten an die Geschäftsführung besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 2,5 Mio. EUR eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Aufsichtsrat sowie den Gesellschafter. Daneben finden zur Erörterung risikorelevanter Sachverhalte regelmäßige Gesprächstermine zwischen der Leitung Governance, Risk & Compliance und dem Aufsichtsratsvorsitzenden und/oder der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses statt.

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

### **Bewertungsinhalt/-schema**

In einer einheitlichen Systematik eines Standardrisikokataloges werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, dem zentralen Risikomanagement und Compliance gemeinsam analysiert, überprüft und bewertet. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der HOWOGE die Risiken sowohl hinsichtlich ihrer Bruttoauswirkung als auch nach Beschreibung der bestehenden risikominimierenden Gegenmaßnahmen hinsichtlich der Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit in einem Betrachtungshorizont von fünf Jahren. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie der vom Aufsichtsrat zugestimmten Wirtschaftsplanung.

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr wahrscheinlich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt bei 75 % und höher
- Wahrscheinlich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50 % und 75 %
- Möglich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 25 % und 50 %
- Unwahrscheinlich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 0 % und 25 %

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

		Schadenshöhe in Mio. EUR					Risikoklassen/ Gefährdungspotential
		gering 0<0,5	mittel 0,5<2,5	hoch 2,5<5	sehr hoch ≥5	extrem hoch ≥15	
Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent	sehr wahrscheinlich > 75						sehr hoch
	wahrscheinlich 50-75						hoch
	möglich 25-50						mittelhoch
	unwahrscheinlich bis 25						mittelgering
							gering

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

#### 4.2.2 Risikoberichterstattung

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

## **Makroökonomische Risiken**

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der HOWOGE nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der HOWOGE entstehen. Das aktuelle Zinsumfeld stellt einen wesentlichen makroökonomischen Risikofaktor für die Geschäftsentwicklung dar. Steigende Finanzierungskosten infolge restriktiver Geldpolitik wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionsprojekten aus und können die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben verzögern. In Verbindung mit inflationsbedingten Kostensteigerungen erhöht sich die Unsicherheit in der mittel- und langfristigen Planung.

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

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

## **Wesentliche Standardrisiken**

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

### Organisation und Prozesse

Im Zuge der Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der HOWOGE bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung.

### Cyberangriffe

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Ein Ausfall der im HOWOGE-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Aktuelle Marktstudien und Branchenanalysen weisen auf eine deutliche Zunahme der potenziellen Schadensdimension von Cyberfällen hin. So kommen Erhebungen von Branchenverbänden zu dem

Ergebnis, dass Unternehmen die möglichen finanziellen Auswirkungen von Cyberangriffen zunehmend im zweistelligen Millionenbereich verorten.

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

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

#### IT-Risiken durch unbefugte Handlungen von Mitarbeitenden

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

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

#### Projektrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Die HOWOGE verfügt über ein umfangreiches Projektportfolio. Risiken bedrohen Projekte aus verschiedenen Richtungen. Insbesondere Termine, Kosten und Ressourcen sowie eine unzureichende Kommunikation können den Erfolg von Projekten gefährden und zu ungeplanten Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen. Zur Reduzierung der Risiken und

Koordination der Unternehmensprojekte wird der Bereich Prozesse und Digitalisierung weiter ausgebaut. Multiprojektmanager unterstützen die Projektverantwortlichen von der Projektinitiierung bis zum Projektabschluss. Über ein zentrales Anforderungsmanagement und Projektmanagement Office erfolgt die Erfassung/Priorisierung der Projekte in der Konzernsicht. Daneben erfolgt bei Bedarf Unterstützung durch externe Ressourcen zur Sicherstellung des Projekterfolges.

### Personal und Führung

Insbesondere der gestiegene Bedarf an Fachkräften aufgrund der Digitalisierung und neuer Technologien und aufgrund des demografischen Wandels sowie der damit verbundenen Veränderung der Alterszusammensetzung, durch die es mehr ältere und weniger jüngere Menschen gibt, wird in Zukunft einen sich verstärkenden Fachkräftemangel nach sich ziehen.

### Engpass-/Austrittsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist unverändert eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang von langjährigen Mitarbeitenden ein. Das Risiko aus der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten ergeben sich Nachbesetzungen aufgrund vorzeitiger Renteneintritte, bei denen die Herausforderung besteht, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidat:innen zu finden. Zur Reduzierung der Risiken wird stetig an einer qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung gearbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfteentwicklung sowie dem Talentmanagement weiter professionalisiert. Zur Mitarbeiterbindung werden regelmäßige Mitarbeiterbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeiterzufriedenheit zu ermitteln und Verbesserungspotenziale aufzudecken und zu nutzen. Darüber hinaus erfolgen Marktbeobachtungen, um das vorhandene Angebot an Sozialleistungen abzugleichen und die Attraktivität nach außen zu überprüfen.

### Finanzen

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

## Zinsänderungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

In der Kategorie Finanzen sind die Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, erfasst, da die neu zu vereinbarenden Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Anhand von Szenarioanalysen werden die Auswirkungen einer veränderten Zinslandschaft auf Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit ermittelt und Handlungsoptionen erarbeitet. Durch die Einstellung der angepassten Zinssätze in die langfristige Unternehmensplanung (LUP) wird dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 bis 20 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der deutlich gestiegenen Zinskurve werden aktuell auch wieder Kreditverträge mit kürzeren Laufzeiten (< 10 Jahre) abgeschlossen. Zudem ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (> 10 Jahre) zu vereinbaren, zurückgegangen ist. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der LUP, um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

## Refinanzierungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

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

## Liquiditätsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer Liquiditätsplanung laufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen der HOWOGE zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der

Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen. Zur Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven und Kreditlinien in ausreichender Höhe vorgehalten.

#### Verstöße gegen Vertragsbestimmungen (Covenant Breaches)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten sowie die Forderung von Nachbesicherungen resultieren.

Die Covenants der emittierten Unternehmensanleihen sind alle ergebnisbezogen und stellen dementsprechend „abgeschwächte“ Covenants dar. Diese werden nur bei der Neuaufnahme von Schulden getestet und entsprechend dokumentiert.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen und im Anleihenrahmenprogramm vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

#### Rating-Downgrade/ Verschuldungsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verschuldung besteht mittelfristig das Risiko der Verschlechterung ratingrelevanter Kennzahlen. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie von S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich seiner Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird daher nicht erwartet.

#### Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Änderungen bzw. die Nichteinhaltung der Steuergesetzgebung können zu hoher Steuerbelastung, Haftungsfragen und Bußgeldern führen. Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Bei steuerlichen Fragestellungen werden externe Steuerberater herangezogen.

## Recht und Compliance

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die HOWOGE können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. Fachspezifische Änderungen bzw. Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden.

### Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischer Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

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

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

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

### Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitenden und Organen der HOWOGE einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der HOWOGE; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die HOWOGE. Hieraus kann für die HOWOGE ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über den HOWOGE-Konzern werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für den HOWOGE-Konzern analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen.

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt.

## Immobilien

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

## Wertänderungsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Unter dem Wertänderungsrisiko werden mögliche Abwertungen des Immobilienbestandes sowie einzelner Grundstücke/Objekte aufgrund der Marktentwicklung erfasst. Dies schließt Vorratsgrundstücke bis zur Herstellung der Planungsreife im Neubau ein. Das Risiko ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Zyklische Marktschwankungen sind darüber hinaus für die Immobilienbewertung nicht ungewöhnlich. Für die HOWOGE als Bestandshalterin ist die langfristige Entwicklung der Werte relevant, welche aufgrund des Nachfrageüberhangs Potenzial bietet. Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands zum beizulegenden Marktwert erfolgt unabhängig durch einen renommierten Immobiliendienstleister.

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

## Klimawandel

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Auswirkungen des Klimawandels sind mittlerweile auch in Deutschland allgegenwärtig. Wir müssen uns darauf einstellen, dass „Extremwetter“ zukünftig häufiger auftreten werden. Veränderungen durch mildere und feuchtere Winter sowie heißere und trockenere Sommer sind bereits zu beobachten. Aufgrund klimatischer Veränderungen besteht das Risiko, dass Extremwetter wie Starkregen, Dürre, Hitze und Belastungen mit Ultraviolettstrahlung die Unfallgefahr und die Gesundheitsbelastung auf Baustellen erhöhen und aus Gründen des Arbeitsschutzes zu Bauunterbrechungen führen. Baukosten und die Kosten zum Erhalt oder Widerstandsfähigkeit der Neubauten können steigen. Die HOWOGE hat eine standortspezifische Klimarisikoanalyse (Klimavulnerabilitätsbewertung) durchgeführt. Mit Hilfe von wissenschaftlichen Daten wurden potenzielle Klimarisiken für unsere Gebäude analysiert. Um

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

#### Schädliche Substanzen in Bauteilen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

#### Markt und Standort

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

#### Baukostenrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

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

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

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

## Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

## Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

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

## Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

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

Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Diese Informationen könnten die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und/oder deren Profitabilität haben. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der HOWOGE besser entwickeln als erwartet.

## Operative Leistungen

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

## Mietausfall

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Die HOWOGE unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen getroffen.

Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Trotz stabiler Inflationsraten befinden sich insbesondere die Energiekosten weiterhin auf hohem Niveau, was die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden beeinträchtigen kann.

Die Entwicklung der Mietrückstände wird im Rahmen eines monatlichen Reportings eng überwacht.

## Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Der Wandel in der gesellschaftlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft der HOWOGE hin zu einem deutlichen Überhang sozial schwächerer Personengruppen, oft mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen, kann zu Kostenrisiken für präventive Maßnahmen und zu Reputationsrisiken führen. Nur mit entsprechend finanziellem und personellem Aufwand in den Quartieren können Vandalismus, größere Spannungen in der Mieterschaft und geringere Kundenzufriedenheit aktuell aufgefangen werden. Zur Stabilisierung werden nach Einzelfallbetrachtung in den betroffenen Quartieren Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt. Ein soziales Scoring-Modell zur bedarfsgerechten Mittelverteilung wurde etabliert und wird weiter ausgebaut.

### **4.3 Gesamteinschätzung zu den Chancen und Risiken**

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2025 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikoerwartungswerte derzeit keine existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Aus heutiger Sicht überwiegen die identifizierten Chancen die bestehenden Risiken. Die identifizierten Risiken werden durch ein konzernweit implementiertes Risikomanagementsystem sowie eine laufende Überwachung der Projekt- und Bestandsentwicklung begrenzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen wird die zukünftige Entwicklung des Konzerns insgesamt stabil bis positiv eingeschätzt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2026 und 2027 keine bestandsgefährdenden Risiken.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Prognose für das Geschäftsjahr 2026

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

Wir erwarten für 2026 eine konstante Marktentwicklung in Bezug auf Zinsniveau und Inflation bei anhaltend hoher Unsicherheit. Die Auswirkungen sind abhängig von der Dynamik der Entwicklung, konkrete Folgen lassen sich derzeit nicht umfänglich abschätzen. Die Auswirkungen werden fortlaufend evaluiert, um etwaige Maßnahmen treffen zu können. Bei Bedarf wird hier gegengesteuert und es erfolgt ggf. eine Anpassung der Prognose. Wir rechnen für 2026 mit konstanten Immobilienwerten.

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem bereinigten EBITDA über Planniveau abgeschlossen werden. Dies resultiert insbesondere aus zeitlichen Verschiebungen in der Instandsetzung sowie aus geringeren Personal- und Sachkosten. Höhere Zinserträge und geringere Zinsaufwendungen insbesondere durch höheren Bankbestand aus verschobenen Investitionen führen zu positiven Zinseffekten. Daraus resultierend liegt der FFO im Geschäftsjahr 2025 am oberen Ende der prognostizierten Spanne.

Das IFRS-Konzernjahresergebnis liegt aufgrund von deutlich positiven Effekten aus der Immobilienbewertung sowie den vorgenannten Gründen über dem Planwert. Das Segment Wohnen war im Geschäftsjahr 2025 insbesondere durch die unterjährige Verschiebung von Neubaufertigstellungen geprägt, wobei die Fertigstellung eines Bauabschnittes von 2026 in das Jahr 2025 vorgezogen werden konnte. Der Leerstand lag zum Stichtag aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen über der Planannahme. Alle anderen Kennzahlen lagen auf dem Niveau des angestrebten Planwertes.

Im Segment Schulbau blieben die Investitionen aufgrund von Verzögerungen unter dem Plan. Das Ergebnis im Schulbau lag leicht unter Plan aufgrund der Neutralisierung des Ergebniseffektes aus dem Übergang aus der Bau- in die Betriebsphase von Schulen.

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

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

<b>Segment</b>	<b>Kennzahl</b>	<b>Ist 2024</b>	<b>Prognose 2025</b>	<b>Ist 2025</b>	<b>Prognose 2026</b>
<b>Konzern</b>	IFRS-Jahresergebnis in Mio. EUR <sup>1)</sup>	140,1	70	877,4	-
	HGB-Jahresergebnis in Mio. EUR	35,5	25 - 40	67,7	20 - 40
	Bereinigtes EBITDA in Mio. EUR	276,8	280 - 300	313,9	295 - 315
	FFO in Mio. EUR	205,8	180 - 200	201,5	180 - 200
<b>Wohnen</b>	Wohnungsbestand in Anzahl Wohnungen	77.113	82.700	82.791	84.000
	Neubau Baubeginne in Anzahl Wohnungen	500	500	567	1.800
	Neubau Fertigstellungen in Anzahl Wohnungen	667	900	1.182	1.200
	Ist-Mieten in Mio. EUR	403,8	450	447,3	460
	Jahresdurchschnitt Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup>	6,69	6,99	7,02	7,18
	Leerstandsquote in %	1,5	1,6	2,2	2,4
	Fluktuationsquote in % <sup>2)</sup>	4,1	5,0	4,4	-
	WBS-Wiedervermietungsquote in %	64,6	63,0	64,3	63,0
	Verschuldungsgrad LTV in %	28,7	35,0	31,8	33,1
	Zinsdeckungsgrad ICR in x-fach	7,3	3,0	3,4	3,2
	Nettofinanzverbindlichkeiten/bereinigtes EBITDA in x-fach	13,3	18,7	14,7	16,7
<b>Schulbau</b>	FFO in Mio. EUR	-2,3	5 - 10	-2,2	-5 - 5
	Investitionsvolumen in Mio. EUR	228,6	350	309,2	320

<sup>1)</sup> Das Jahresergebnis nach IFRS ist keine relevante Steuerungsgröße für die HOWOGE, da es maßgeblich durch marktgetriebene Bewertungseffekte beeinflusst wird. Daher wird dieses ab 2026 nicht weiter prognostiziert.

<sup>2)</sup> Es wird für 2026 keine Prognose für die Fluktuationsquote Wohnen ausgewiesen, da diese aufgrund der geringen monetären Auswirkungen keine wesentliche Steuerungskennzahl darstellt.

Im Rahmen der Berichterstattung zum Halbjahr 2025 wurde die Prognose für das IFRS-Konzernjahresergebnis aufgrund von hohen Bewertungseffekten zum Halbjahr auf 330 Mio. EUR erhöht, wovon 216 Mio. EUR Bewertungseffekte aus dem ersten Halbjahr 2025 waren. Die positiven Effekte aus der Immobilienbewertung führen darüber hinaus dazu, dass der LTV zum Jahresende besser war als prognostiziert.

## 5.2 Gesamtaussage zur Prognose

Für die operativen Planziffern (bereinigtes EBITDA und FFO) werden auf Basis der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Planannahmen Ergebnisse auf dem Niveau von 2025 geplant. Dies resultiert insbesondere aus einem moderaten Umsatzwachstum aus Mieten und geringfügig steigenden Aufwendungen für Instandhaltung, Verwaltung und Zinsen.

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

Im Segment Schulbau verbleibt aufgrund der Neutralisierung des Ergebniseffektes aus dem Übergang der Schulen aus der Bau- in die Betriebsphase nur ein geringer Ergebniseffekt.

Berlin, den 24.03.2026

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

  
Jörg Kotzenbauer

  
Ulrich Schiller

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

## II. Konzernabschluss

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

## Inhaltsverzeichnis

Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	185
Konzernbilanz.....	186
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	188
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	189
Anhang zum Konzernabschluss.....	191

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	Anhang	2025	2024
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		438.652	403.841
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		38.451	40.636
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>7.1</b>	<b>477.103</b>	<b>444.477</b>
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)		213.826	167.790
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		29.397	25.075
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		83.599	80.799
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		13.180	10.546
Sonstige Erlöse		4.248	3.529
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		<b>344.249</b>	<b>287.739</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>7.1</b>	<b>821.352</b>	<b>732.216</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.2	395.322	-46.926
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben		124.115	81.860
Aktivierte Eigenleistungen <sup>1)</sup>		-	11.566
Materialaufwand	7.3	-540.195	-412.484
Personalaufwand	7.5	-87.861	-76.860
Abschreibungen auf nichtfinanzielle Vermögenswerte	7.4	-8.882	-6.630
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	8.7	-7.444	-177
Sonstige betriebliche Erträge	7.6	64.527	11.770
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.7	-41.493	-49.529
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8.10	703	-3.798
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		249	600
Finanzerträge	7.8	18.702	24.367
Finanzaufwendungen	7.8	-119.060	-67.788
Sonstige Steuern	7.10	-12.710	-16.640
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>607.325</b>	<b>181.547</b>
Ertragsteuern	7.9	270.087	-41.450
<b>Periodenergebnis</b>		<b>877.412</b>	<b>140.097</b>
Sonstiges Ergebnis (Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)		181	-39
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis		-55	12
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>877.539</b>	<b>140.070</b>

Im Berichtszeitraum mit dem Bilanzstichtag 31.12.2025 ergab sich ein sonstiges Ergebnis (IAS 1.7) aufgrund von Pensionsverpflichtungen in Höhe von netto 181 TEUR. Darüber hinaus bestehen bei der HOWOGE weder Risiken aus Währungsschwankungen noch Finanzinstrumente, die nach IFRS zum Fair Value im sonstigen Ergebnis (FVOCI) zu bewerten wären.

# Konzernbilanz

Zum 31.12.2025

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	8.6	6.067	7.148
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	13.906.216	12.616.945
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.2	265.560	69.093
Sachanlagen	8.3	92.949	80.571
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	8.10	16.875	15.471
Finanzielle Vermögenswerte	8.7	2.001	2.019
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8.13	364.543	160.402
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>14.654.211</b>	<b>12.951.650</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte Schulbauvorhaben	8.12	489.911	365.773
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8.13	48.045	48.562
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.7	7.329	2.754
Vertragsvermögenswerte	7.1	2.942	4.712
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.7	5.167	6.232
Sonstige Vermögenswerte	8.11	64.242	61.344
Forderungen aus Ertragsteuern		16.030	904
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.15	319.121	645.198
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		-	23.493
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>952.785</b>	<b>1.158.973</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>15.606.996</b>	<b>14.110.622</b>

Zum 31.12.2025

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		334.305	332.887
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.101.276	6.960.997
Konzernbilanzverlust / -gewinn		877.412	140.097
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8.16</b>	<b>8.337.993</b>	<b>7.458.982</b>
Rückstellungen	8.17	1.851	2.080
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.14	5.458.847	4.785.580
Sonstige Verbindlichkeiten	8.18	163.148	113.505
Passive latente Steuern	8.19	1.208.900	1.491.521
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6.832.745</b>	<b>6.392.685</b>
Sonstige Rückstellungen	8.17	5.351	11.780
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	8.7	28.443	22.964
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.7	142.962	131.492
Vertragsverbindlichkeiten	8.1	38.947	27.698
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.16	190.651	37.618
Steuerverbindlichkeiten		8.508	7.518
Sonstige Verbindlichkeiten	8.18	21.398	19.885
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>436.259</b>	<b>258.955</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>7.269.004</b>	<b>6.651.640</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>15.606.996</b>	<b>14.110.622</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrückla- gen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrückla- gen	Konzernbilanz- gewinn/-verlust	Summe Eigenkapital
01.01.2025	25.000	332.887	6.948.498	12.500	6.960.998	140.097	7.458.982
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	142.150	-	142.150	-142.150	-
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	-2.053	-	-2.053	2.053	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	1.417	-	-	-	-	1.417
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-	-	181	-	181	-	181
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	877.412	877.412
Sonstige Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2025</b>	<b>25.000</b>	<b>334.304</b>	<b>7.088.775</b>	<b>12.500</b>	<b>7.101.275</b>	<b>877.412</b>	<b>8.337.993</b>

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrückla- gen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrückla- gen	Konzernbilanz- verlust/-gewinn	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
<b>31.12.2024</b>	<b>25.000</b>	<b>332.887</b>	<b>6.948.498</b>	<b>12.500</b>	<b>6.960.998</b>	<b>140.097</b>	<b>7.458.982</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	2025	2024
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>607.325</b>	<b>181.547</b>
<b>Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge</b>	<b>-421.370</b>	<b>41.955</b>
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-395.322	46.926
Abreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.882	6.630
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-5.119	2.825
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-29.107	-18.224
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode sowie sonstigen Beteiligungen	-703	3.798
<b>Veränderungen des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-256.311</b>	<b>-223.466</b>
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	37.216	-5.569
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-330.308	-231.499
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	26.384	-924
Zahlungsunwirksame Zuschüsse aus öffentlicher Hand	10.396	14.527
<b>Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen</b>	<b>81.895</b>	<b>14.771</b>
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	8.175	-600
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	100.358	43.400
Ertragsteuerzahlungen	-26.637	-28.028
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>11.540</b>	<b>14.808</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-396.491	-299.628
Einzahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.405	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-19.975	-12.220
davon in Sachanlagevermögen	-18.975	-10.333
davon in das immaterielle Anlagevermögen	-1.000	-1.887
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.292	11.100
Auszahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	-682	95.013
Auszahlung für den Zugang einer Vermögensgruppe, die keinen Geschäftsbetrieb bildet	-741.811	-
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-	-1.665
Erhaltene Zinsen	18.717	24.048
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.136.546</b>	<b>-183.352</b>

Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.011.810	1.243.594
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-111.911	-708.602
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-	58.496
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-606	-1.056
Gezahlte Zinsen	-99.805	-52.318
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>799.489</b>	<b>540.113</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-325.517</b>	<b>371.569</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.</b>	<b>644.639</b>	<b>273.069</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.</b>	<b>319.121</b>	<b>644.639</b>

## Verkürzte Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	11.540	14.808
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.136.546	-183.352
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	799.489	540.113

# Anhang zum Konzernabschluss

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss.....	194
1.1	Grundlagen des Konzerns.....	194
1.2	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses .....	194
2	Neue und geänderte Standards und Interpretationen .....	196
2.1	Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards .....	196
2.2	Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards .....	196
3	Erwerb von Immobilien-Portfolios .....	198
4	Konsolidierungsgrundsätze .....	200
4.1	Unternehmenszusammenschlüsse .....	200
4.2	Tochterunternehmen.....	200
4.3	Gemeinschaftsunternehmen.....	202
5	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	203
5.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	203
5.2	Vorräte Schulbauvorhaben.....	206
5.3	Sachanlagen .....	207
5.4	Immaterielle Vermögenswerte.....	207
5.5	Wertminderung von Vermögenswerten .....	207
5.6	Leasingverhältnisse.....	208
5.6.1	Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer.....	208
5.6.2	Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber .....	210
5.7	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente).....	210
5.7.1	Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	212
5.7.2	Sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	213
5.7.3	Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ..	213
5.7.4	Flüssige Mittel .....	213
5.7.5	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	213
5.7.6	Anleihen.....	213
5.7.7	Zuwendungen der öffentlichen Hand.....	214
5.8	Fremdkapitalkosten.....	214
5.9	Wertminderung von Finanzinstrumenten .....	215
5.10	Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente .....	216

5.11	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte .....	217
5.12	Rückstellungen .....	217
5.13	Ertragsrealisierung .....	218
5.13.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung .....	219
5.13.2	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung .....	219
5.13.3	Zinsen und ähnliche Erträge .....	221
5.14	Ertragsteuern .....	221
6	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen .....	223
6.1	Wahlrechts- und Ermessensausübungen .....	223
6.2	Schätzungen und Annahmen .....	224
7	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	227
7.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung .....	227
7.1.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung .....	227
7.1.2	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung .....	228
7.1.3	Sonstige Erlöse .....	229
7.2	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien .....	229
7.3	Materialaufwand .....	230
7.4	Abschreibungen und Wertminderungen .....	231
7.5	Personalaufwand .....	231
7.6	Sonstige betriebliche Erträge .....	232
7.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	233
7.8	Finanzerträge und -aufwendungen .....	234
7.9	Ertragsteuern .....	235
7.10	Sonstige Steuern .....	236
8	Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	237
8.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	237
8.2	Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	244
8.3	Sachanlagen .....	244
8.4	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer .....	245
8.5	Leasingverhältnisse als Leasinggeber .....	246
8.5.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	246
8.5.2	Schulbauten sowie Untermietverhältnisse .....	246
8.6	Immaterielle Vermögenswerte .....	248
8.7	Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten .....	249
8.8	Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten .....	252

8.9	Risikomanagement von Finanzinstrumenten.....	252
8.9.1	Ausfallrisiko .....	253
8.9.2	Zins- und Fremdwährungsrisiko .....	255
8.9.3	Liquiditätsrisiko .....	255
8.10	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.....	256
8.11	Sonstige Vermögenswerte .....	258
8.12	Vorräte Schulbauvorhaben.....	258
8.13	Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte .....	258
8.14	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	260
8.15	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	261
8.16	Eigenkapital .....	261
8.16.1	Gezeichnetes Kapital.....	261
8.16.2	Rücklagen.....	261
8.16.3	Kapitalsteuerung .....	261
8.17	Rückstellungen.....	262
8.17.1	Pensionsrückstellungen .....	262
8.17.2	Sonstige Rückstellungen .....	264
8.18	Sonstige Verbindlichkeiten.....	265
8.19	Aktive und passive latente Steuern.....	266
8.20	Zuwendungen der öffentlichen Hand.....	268
9	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	269
10	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	271
10.1	Wohnen.....	271
10.2	Schulbau .....	272
10.3	Ansatz- und Bewertungsmethoden.....	272
10.4	Überleitungsrechnung des Ergebnisses.....	273
11	Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen.....	278
11.1	Tochtergesellschaften.....	278
11.2	Gesellschafter und dem Gesellschafter nahestehende Unternehmen .....	278
11.3	Gemeinschaftsunternehmen.....	279
11.4	Angaben zur Managementvergütung .....	279
12	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	282

# 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 83.000 eigenen Wohneinheiten zum Bilanzstichtag 31.12.2025 zählt HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin 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 Wohnungsberechtigungsschein (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. 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 24.03.2026 von der Geschäftsführung zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

## 1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis 31.12.2025 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.

## 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 01.01.2025 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt.

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2025 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Standard	Veränderung	Zeitlicher Anwendungsbereich
IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025

### 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
IFRS 1	Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	01.01.2026 <sup>1)</sup>
IFRS 10	Beziehung zu anderen Parteien	01.01.2026 <sup>1)</sup>
IAS 7	Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2026 <sup>1)</sup>
IFRS 7	Gewinn oder Verlust bei Ausbuchung; Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026 <sup>1)</sup>
IFRS 9	Anwendungsbereich und Bewertung; Klassifizierung und Bewertung von Power Purchase Agreements	01.01.2026 <sup>1)</sup>
IFRS 18	Darstellung und Ausweis in Abschlüssen	01.01.2027 <sup>1)</sup>
IFRS 19	Ausweispflichten von Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027 <sup>1)</sup>
IFRS 20	Regulatorische Vermögenswerte und regulatorische Schulden	01.01.2029 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Das Datum des Endorsement ist zum Zeitpunkt der Aufstellung noch ausstehend.

Im April 2024 hat das IASB den IFRS 18 veröffentlicht. Der IFRS 18 verlangt zusätzliche, definierte Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, weitere Angaben zu Leistungskennzahlen, welche von der Unternehmensleitung festgelegt werden, sowie neue Grundsätze für die Zusammenfassung und Aufteilung von Informationen. IFRS 18 wird den IAS 1 ersetzen und ist für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 01.01.2027 erstmalig anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig und die Erstanwendung hat retrospektiv zu erfolgen. Die HOWOGE prüft derzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung von IFRS 18 auf den Konzernabschluss der

Gesellschaft hat. Die Anwendung der anderen, neuen Änderungen, führt voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE.

### 3 Erwerb von Immobilien-Portfolios

Im Geschäftsjahr 2025 hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung im Rahmen des Erwerbs von Wohnungsportfolios die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH sowie die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH übernommen. Der Wohnungsbestand der PRIMA umfasst insgesamt 4.492 Wohnungen, die überwiegend im Berliner Bezirk Lichtenberg gelegen sind. Der Übergang der Geschäftsanteile an der PRIMA in Höhe von 100 % sowie der Anteile von 74 % an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch erfolgte zum 02.01.2025. Der Erwerb der verbleibenden 26 % an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch von der Minderheitsgesellschafterin, der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, wurde am 01.11.2025 vollzogen.

Die Transaktionen dienen dem strategischen Ziel, den kommunalen Wohnungsbestand in Berlin weiter auszubauen, die Errichtung neuen Wohnraums zu fördern, langfristig bezahlbare Mieten sicherzustellen und damit zur Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes beizutragen. Für den Erwerb der PRIMA beläuft sich die Gegenleistung auf rund 530 Mio. EUR, einschließlich Kaufnebenkosten in Höhe von 38 Mio. EUR. Für den Erstanteil von 74 % an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch wurde eine Gegenleistung von 42 Mio. EUR, einschließlich Kaufnebenkosten von 67 TEUR, vereinbart. Der Erwerb des Restanteils von 26 % am 01.11.2025 erfolgte zu einem Kaufpreis von 12,8 Mio. EUR. Zusätzlich wurden Forderungen in Höhe von 128,6 Mio. EUR gekauft.

Da die Erwerbe den optionalen Konzentrationstest nach IFRS 3 bestehen und somit im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte auf einem einzigen Vermögenswert bzw. einer Gruppe ähnlicher Vermögenswerte konzentriert ist, liegt kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vor. Folglich liegt kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des Standards vor. Die bilanziellen Effekte wurden daher als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten abgebildet. Grundlage hierfür bildet die vom IFRS Interpretations Committee zu IFRS 3.2(b) beschriebene Methodik, wonach zunächst die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt zu bestimmen sind, anschließend eine Allokation des Transaktionspreises auf Basis relativer beizulegender Zeitwerte erfolgt und schließlich die einschlägigen IFRS für die Erstbewertung der einzelnen Vermögenswerte und Schulden anzuwenden sind.

Nach dieser Auslegung wurden die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt wie folgt berücksichtigt. Bei der PRIMA wurden als wesentliche Vermögenswerte Investment Properties in Höhe von 650 Mio. EUR erfasst. Darüber hinaus wurden andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 342 TEUR, unfertige Leistungen in Höhe von 8,6 Mio. EUR, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 13,3 Mio. EUR sowie liquide Mittel in Höhe von 8,2 Mio. EUR angesetzt. Auf der Passivseite wurden Verbindlichkeiten in

Höhe von 124,2 Mio. EUR aus Cash-Pooling gegenüber den damaligen verbundenen Mutterunternehmen sowie Rückstellungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR übernommen.

Bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch wurden im Wesentlichen Investment Properties in Höhe von 57,9 Mio. EUR sowie liquide Mittel in Höhe von 0,3 Mio. EUR erfasst. Diesen Vermögenswerten standen Schulden in Höhe von 3,7 Mio. EUR gegenüber.

## 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. Dabei werden zum Erwerbszeitpunkt die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und der Unterschied zwischen dem übertragenen Entgelt sowie dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Nettovermögenswerte als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.

### 4.2 Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31.12.2025 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31.12.2025 neben dem Mutterunternehmen 22 Unternehmen (2024: 19 Unternehmen). Davon sind drei Unternehmen, die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH und die HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH jeweils unmittelbar zu 100 % im Geschäftsjahr 2025 hinzugekommen. Mittelbar ist im Geschäftsjahr 2025 die HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG, als Tochterunternehmen der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, hinzugekommen. Gegenläufig wurde eine Gesellschaft (LEO II.-VV14 GmbH) durch Aufnahme verschmolzen. Sofern nicht anderweitig erläutert, werden alle Gesellschaften aus der Anteilsbesitzliste vollkonsolidiert.

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteilsbesitz 31.12.2025</b>	<b>Anteilsbesitz 31.12.2024</b>
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%
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH <sup>1)2)</sup>	Berlin, Deutschland	100%	-
LEO II. – VV14 GmbH <sup>3)</sup>	München, Deutschland	-	100%
HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH <sup>1)</sup>	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin, Deutschland	100%	-
ATOZ Facility Solutions GmbH	Berlin, Deutschland	100%	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%
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH <sup>1)</sup>	Berlin, Deutschland	100%	-

<sup>1)</sup> Zugang im Geschäftsjahr 2025.

<sup>2)</sup> Anteil wurde im Geschäftsjahr 2025 unterjährig zusätzlich von 74 % auf 100 % aufgestockt.

<sup>3)</sup> Wurde im Geschäftsjahr innerhalb des HOWOGE-Konzerns verschmolzen.

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 31.12.2025 und dem Vergleichsstichtag 31.12.2024 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 alle vier Jahre 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 2025 vorgenommenen Bewertungsansätze resultieren aus einer Konkretisierung der bereits 2024 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 Werteeinflüsse (z. B. Instandhaltungsstau). Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze 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 Mietenentwicklung innerhalb der nächsten fünf Jahre abhängt. Demnach ist zu erwarten, dass der Wert der Wohnimmobilien aufgrund der voraussichtlichen minimalen (durchschnittlichen) Mietenentwicklung in den nächsten fünf Jahren um

1,20 % (3,30 %) ansteigt. Eine Übersicht über die wesentlichen Werttreiber enthält Abschnitt *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 acht 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 gehaltene 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 Abschnitt *8.14 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 Abschnitt *5.8 Fremdkapitalkosten* verwiesen.

Bestandteil der Vorräte sind die bis zur Fertigstellung mit Herstellungskosten bilanzierten Schulbauten. Hierbei stehen 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 andere 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 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 hindeuten. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairmenttests 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 finanzielle 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 infolge 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. Des Weiteren werden für Schulbaugrundstücke Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Diese haben durch ihre Sonderstellung (Leasingnehmer und Leasinggeber sind dieselbe Gesellschaft) keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HOWOGE.

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 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 und werden über eine Bestandsminderung der Vorräte als Aufwand erfasst. 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.

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 abgerechneten 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 Erstantritt 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. Bei Aufwendungszuschüssen, 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 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 Abschnitt 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 Abschnitt 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 zur 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 die nachfolgend beschriebene 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 Abschnitt 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. Vor der Bildung der Rückstellung werden alle dem Vertrag direkt zuordenbaren Vermögenswerte auf Wertminderung geprüft und etwaige Impairments erfasst. 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 Mietforderungen ausgewiesen werden (IFRS 15.105, 15.107). 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 31.12.2025 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 Abschnitt 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 zusätzlich Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten. Die Erlöse aus dem Verkauf werden zeitpunktbezogen mit Nutzen-Lastenwechsel 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. Entstehen nach

Fertigstellungen Anpassungen von Mietkonditionen, z. B. durch gestiegene Kosten, werden diese ergebniswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen erfasst.

### **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 gehaltenen 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 gehaltenen 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 Verfahrens (nach IFRS 13.86 – Stufe 3 der Bewertungshierarchie) findet sich in Abschnitt *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 Prognosehorizonts 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 herrschende 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 Wertminderungstests 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 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

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	438.652	403.841
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	38.451	40.636
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>477.103</b>	<b>444.477</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	213.826	167.790
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	83.599	80.799
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	29.397	25.075
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.180	10.546
Sonstige Erlöse	4.248	3.529
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>344.249</b>	<b>287.739</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>821.352</b>	<b>732.216</b>

#### 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 438.652 TEUR (2024: 403.841 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 38.451 TEUR (2024: 40.636 TEUR).

Die künftigen undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen sind wie folgt fällig:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Fällig innerhalb eines Jahres	466.087	447.162
Zwischen ein und zwei Jahren	480.244	463.749
Zwischen zwei und drei Jahren	495.682	479.716
Zwischen drei und vier Jahren	522.197	501.209
Zwischen vier und fünf Jahren	546.263	525.661
Länger als 5 Jahre	2.995.092	2.903.864

## 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 2025 wurden zwei weitere Schulen fertiggestellt und nach den Grundlagen des Finance-Leasing klassifiziert und bilanziert. Hierbei handelt es sich um Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten. Im Rahmen der Übergabe zweier Schulen sind im Geschäftsjahr 2025 knapp 213.826 TEUR an Umsatzerlösen angefallen. Korrespondierend dazu sind für die Erstellung dieser Schulgebäude Herstellungskosten von 188.660 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	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	2.217	2.983
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	1.246	1.790
Wertberichtigung (IFRS 9)	-521	-62
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>2.942</b>	<b>4.712</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	25.994	17.724
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	12.952	9.974
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>38.947</b>	<b>27.698</b>

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 31.12.2025 saldiert 25.994 TEUR (31.12.2024: 17.724 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Vertragsvermögenswerte in Höhe von 2.217 TEUR (31.12.2024: 2.983 TEUR) entgegen. Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 12.952 TEUR (31.12.2024: 9.974 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 1.246 TEUR (31.12.2024: 1.790 TEUR) entgegen.

Die Reduzierung der Vertragsvermögenswerte und der Anstieg an Vertragsverbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2025 liegt im Wesentlichen an einem Überhang an erhaltenen Anzahlungen im Geschäftsjahr 2025.

### **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 knapp 4.248 TEUR (2024: 3.551 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Abschnitt *8.20 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 beläuft sich auf 395.322 TEUR (2024: -46.926 TEUR) und resultiert vollständig aus unrealisierten Marktwertänderungen, die im Rahmen der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam erfasst wurden.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 438.652 TEUR (2024: 403.841 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 46.403 TEUR (2024: 46.118 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 gesunkenen Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklung. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 führte dies zu einer Aufwertung der Immobilien.

### 7.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand stellt sich, unter Einbezug der Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstiger Vorräte, wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	192.692	166.638
davon Betriebskosten	122.592	113.799
davon Instandhaltung und Modernisierung	46.403	46.118
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	23.698	6.721
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	862	10
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.038	7.729
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>197.592</b>	<b>174.377</b>
Veränderung des Bestands an Vorräten Schulbau	342.603	238.107
<b>Materialaufwand gemäß GuV</b>	<b>540.195</b>	<b>412.484</b>

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 2025 belaufen sich auf 342,6 Mio. EUR (2024: 238,1 Mio. EUR). Gegenläufige Effekte aus der Aktivierung zweier Schulbauprojekte sowie dem Abgang von drei Grundstücken sind mit 218,5 Mio. EUR (Nettoeffekt Bestandsveränderung 124,1 Mio. EUR; 2024: 81,7 Mio. EUR) in der Gesamtergebnisposition Bestandsveränderung Schulbauvorhaben abgebildet.

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2025 steht im Zusammenhang mit dem Zukauf von Wohnungsportfolios. 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	2025	2024
Abschreibungen von Sachanlagen	6.801	5.757
Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten	2.081	874
<b>Gesamt</b>	<b>8.882</b>	<b>6.630</b>

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 2025 wurden keine Wertminderungen erfasst.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Abschnitt 8.3 *Sachanlagen* und Abschnitt 8.4 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 217 TEUR (2024: 36 TEUR).

## 7.5 Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	72.212	63.835
Soziale Abgaben	15.257	12.443
Aufwendungen für Altersversorgung	391	582
<b>Gesamt</b>	<b>87.861</b>	<b>76.860</b>

Bei den Aufwendungen für Altersversorgung handelt es sich mit 391 TEUR (Vorjahr: 582 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 6,1 Mio. EUR (2024: 5,6 Mio. EUR) gezahlt.

Der Personalbestand konzernweit im Gesamtjahresdurchschnitt entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2025	Ø 2024
Arbeitnehmer:innen	1.403	1.354
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	2
Zur Ausbildung Beschäftigte	33	30
<b>Gesamt</b>	<b>1.438</b>	<b>1.386</b>

Nach Gesellschaften untergliedert, stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	Ø 2025	Ø 2024
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	763	729
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	306	279
HOWOGE Reinigung GmbH	180	130
HOWOGE Wärme GmbH	49	49
Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	29	28
ATOZ Facility Solutions GmbH	111	171
<b>Gesamt</b>	<b>1.438</b>	<b>1.386</b>

Der Anstieg entfällt auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

## 7.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Teilschulderlassen	41.352	-
Zuschüsse aus dem Erdgas-, Wärme- und Preisbremsengesetz	4.791	-
Erträge aus der Nachberechnung von IFRS 16 Finance-Lease-Anpassungen	3.558	-
Auflösung von Abgrenzungen für Energieeinkauf	1.935	3.000
Auflösung von Rückstellungen	1.726	3.564
Erträge aus Umlagen	887	156
Periodenfremde Erträge	465	754
Übrige sonstige Erträge	9.814	4.297
<b>Gesamt</b>	<b>64.527</b>	<b>11.770</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus dem Erlass von Schulden in Höhe von 41.352 TEUR durch den Verkauf von Grundstücken an das Land Berlin. Zusätzlich wurden Rückstellungen in Höhe von 1.726 TEUR aufgelöst. Des Weiteren entstanden Erträge aus der Nachberechnung von Mietverträgen im Schulbau aufgrund höherer umlagefähiger Kosten; im Jahr 2024 wurden hierfür keine Erträge erzielt (0 TEUR). Außerdem wurden durch die Endabrechnung nach dem Erdgas-, Wärme- und Preisbremsengesetz sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 4.791 TEUR erwirtschaftet (2024: 0 TEUR).

## 7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
IT- und EDV-Kosten	17.823	12.914
Prüfungs- und Beratungskosten	8.893	13.149
Sachkosten	5.280	5.452
Versicherungsbeiträge	1.056	1.886
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	1.664	1.907
Aus- und Weiterbildungskosten	3.079	3.262
Bebauungsstudien	986	613
Beiträge zu Verbänden	537	529
Spenden	58	648
Periodenfremde Aufwendungen	428	495
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.688	8.675
<b>Gesamt</b>	<b>41.493</b>	<b>49.529</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkenen Aufwendungen sind zum einen auf die verringerten Prüfungs- und Beratungskosten für die Portfolioankäufe in 2024 zurückzuführen und zum anderen auf den Wegfall der Zuführung einer Drohverlustrückstellung aus dem Geschäftsjahr 2024 (2024: 6.188 TEUR). Gegenläufig haben sich im Geschäftsjahr insbesondere die IT- und EDV-Kosten erhöht.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2025 für Abschlussprüfungsleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a HGB beträgt 653 TEUR. Andere Bestätigungsleistungen betreffen 215 TEUR. Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung 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, der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen sowie des Bezügeberichts und der Zielerreichung. Ferner wurden an den Vorprüfer für die Prüfung des Halbjahresreviews und den Comfort letter Honorare für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 186 TEUR gezahlt.

## 7.8 Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	2025	2024
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	28	41
Finanzerträge aus Aufzinsung aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten	10.679	3.620
Sonstige Finanzerträge	7.996	20.706
<b>Finanzerträge</b>	<b>18.702</b>	<b>24.367</b>
Finanzaufwendungen aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen	-	-526
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-104.478	-57.588
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-587	-559
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-7	-26
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	-11.507	-6.661
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.480	-2.428
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-119.060</b>	<b>-67.788</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-100.358</b>	<b>-43.421</b>

Die Zinserträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von verringerten Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten (weniger Barmittelbestand durch den Zukauf von Wohnungsportfolios) verringert. Gegenläufig gab es einen Anstieg an Finanzerträgen aufgrund von Diskontierungseffekten aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten.

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Abschnitt 8.14 *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 Bewertungskategorien:

in TEUR	Nettoergebnisse aus Zinsen		Nettoergebnisse aus Fair Value-Bewertung		Nettoergebnisse aus Wertberichtigung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	-	-526	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	8.344	20.648	-	-	369	-528
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	-106.883	-73.840	-	-	-118	515
<b>Gesamt</b>	<b>-98.538</b>	<b>-53.192</b>	<b>-</b>	<b>-526</b>	<b>251</b>	<b>-14</b>

Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten beinhalten zum einen Guthaben bei Kreditinstituten, für die im Geschäftsjahr Zinserträge erzielt wurden. Trotz gestiegener Marktzinsen ist das Ergebnis unterhalb des Vorjahres, was auf verringerte Einlagen bei Kreditinstituten zurückzuführen ist.

Die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Festzinsvereinbarungen (Darlehen). Zudem wurden Aufwendungen aus der Veränderung der gemäß IFRS 9 erfassten Wertminderungen

realisiert. Diese resultieren insbesondere aus der angepassten Kalkulation im ECL-Modell (Expected-Credit-Loss).

## 7.9 Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	-16.055	29.213
Periodenfremde laufende Ertragsteuern	3.521	905
Latente Steuern	282.622	11.332
<b>Gesamt</b>	<b>270.087</b>	<b>41.450</b>

Ausgehend vom Ergebnis vor Steuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die Ertragsteuern wie folgt:

in TEUR	2025	2024
IFRS-Ergebnis vor Steuern	603.944	181.547
Konzernsteuersatz in %	30,175%	30,175%
<b>Erwarteter Steuerertrag/-aufwand</b>	<b>182.240</b>	<b>54.782</b>
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-8.517	-9.952
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	118	17
Effekte aus erstmaligem Ansatz der Vermögenswerte und Schulden	4.851	-
Steuerfreie Erträge	-302	-
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	4.317	-
Effekte aus Steuersatzdifferenzen	-61.127	-4.424
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-	905
Effekt aus Steuersatzänderungen	-391.770	-
Sonstige Steuereffekte	103	122
<b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>-270.087</b>	<b>41.450</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>-44,72%</b>	<b>22,83%</b>

Die Effekte aus Steuersatzdifferenzen von –61,1 Mio. EUR (2024: –4,4 Mio. EUR) sowie die zwischen dem anzuwendenden Steuersatz (30,175 %) und dem effektiven Steuersatz (–44,72 %) resultieren im Wesentlichen aus der niedrigeren Besteuerung einer Vielzahl von vermögensverwaltenden Gesellschaften. Sie unterliegen nur der Körperschaftsteuer und sind von der Gewerbesteuer befreit. Im Berichtsjahr 2025 ergibt sich ein Effekt aus Steuersatzänderungen in Höhe von –391,8 Mio. EUR (2024: 0,0 Mio. EUR). Dieser ist darauf zurückzuführen, dass mit Zustimmung des Deutschen Bundesrates am 11.07.2025 ein Gesetz zur schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes verabschiedet wurde. Demnach wird der derzeit geltende Körperschaftsteuersatz von 15 % in den Jahren 2028-2032 um je 1 % pro Jahr auf dann 10 % gesenkt. In Übereinstimmung mit den Grundsätzen des IAS 12 sind bereits beschlossene Steuersatzänderungen bei der Bewertung der latenten Steuern zu

berücksichtigen. Der entlastende Effekt ergibt sich überwiegend aus der Abwertung der passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der anzuwendende Steuersatz zur Ermittlung des erwarteten Steuerertrags/-aufwands resultiert aus der Körperschaftsteuer von 15,0 % (2024: 15,0 %), dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % (2024: 5,5 %) und der Gewerbesteuer von 14,35 % (2024: 14,35 %).

Der HOWOGE-Konzern fällt nicht in den Anwendungsbereich des deutschen Mindeststeuergesetzes (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 12.710 TEUR (2024: 16.640 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 2025 und 2024 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbau- rechte	Summe
<b>01.01.2025</b>	<b>12.373.393</b>	<b>223.360</b>	<b>18.599</b>	<b>1.592</b>	<b>12.616.945</b>
Zukäufe und sonstige Zugänge	817.201	77.693	15.044	-	909.939
Umgliederung zwischen Kategorien	22.010	-13.230	-8.780	-	-
Abgänge	-15.988	-	-	-	-15.988
Fair Value-Anpassung	405.450	-27.071	16.874	69	395.321
<b>31.12.2025</b>	<b>13.602.066</b>	<b>260.752</b>	<b>41.737</b>	<b>1.661</b>	<b>13.906.216</b>

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbau- rechte	Summe
<b>01.01.2024</b>	<b>12.019.595</b>	<b>303.476</b>	<b>399</b>	<b>1.619</b>	<b>12.325.089</b>
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
<b>31.12.2024</b>	<b>12.373.393</b>	<b>223.360</b>	<b>18.599</b>	<b>1.592</b>	<b>12.616.945</b>

Die Zugänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belaufen sich im Geschäftsjahr auf 909.939 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 31.12.2025 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main.

Im Geschäftsjahr 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 2024 und 2025 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und ist 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:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	13.858.270	12.569.685
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	47.945	47.259
<b>Beizulegender Zeitwert in der Bilanz</b>	<b>13.906.216</b>	<b>12.616.945</b>

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 31.12.2025 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

<b>Bewertungsparameter zum 31.12.2025</b>	<b>Marktwert (in TEUR)</b>	<b>Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)</b>	<b>Bewertung nach IAS 40</b>	<b>Bewertungs-methodik</b>	<b>Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M. min./Ø/max.</b>	<b>Instandhaltungskosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a. min./Ø/max.</b>	<b>Verwaltungskosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a. min./Ø/max.</b>	<b>Stabilisierte Leerstandsquote % min./Ø/max.</b>
Wohnimmobilien	13.621.407	-19.341	13.602.066	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50/9,16/21,50	3,00/12,44/16,60	285,00/314,96/450,00	0,00/0,65/100,00
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50/8,49/43,00	2,45/12,60/16,60	3,00 %	-
Garagen	-	-	-	-	10,00/56,34/142,50	90,00	48,00	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00/37,44/90,00	38,50	48,00	-
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	262.591	-178	262.413	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Projektentwicklungen	41.390	347	41.737	Residualwert/ Buchwert	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	20,00/21,13/22,00	7,50/8,92/9,00	2,50	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>13.925.388</b>	<b>-19.172</b>	<b>13.906.216</b>	-	-	-	-	-

	<b>Diskontierungszinssatz % min./Ø/max.</b>	<b>Kapitalisierungszinssatz % min./Ø/max.</b>	<b>Voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 – 5 % min./Ø/max.</b>	<b>Voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 – 10 % min./Ø/max.</b>
Wohnimmobilien	3,00/4,71/9,85	1,00/2,72/7,85	1,20/2,98/3,30	1,00/1,99/2,20
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	3,35	-	-

Zum 31.12.2024 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	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	2,40/12,39/16,50	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	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>12.666.402</b>	<b>-49.457</b>	<b>12.616.945</b>	-	-	-	-	-

	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 31.12.2025 sowie zum 31.12.2024 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2025	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	13.621.407	-19.341	13.602.066	DCF	12.739.284	-882.124	-6,48%	14.688.732	1.067.325	7,84%
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	262.591	-178	262.413	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	262.591	-	-	262.591	-	-
Projektentwicklungen	41.390	347	41.737	Residualwert	41.390	-	-	41.390	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>13.925.388</b>	<b>-19.172</b>	<b>13.906.216</b>		13.043.264	-882.124	-6,48%	14.992.713	992.747	7,84%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2025	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	13.621.407	-19.341	13.602.066	DCF	13.336.251	-285.157	-2,1%	13.912.875	291.468	2,14%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	262.591	-178	262.413	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	262.591	-	-	262.591	-	-
Projektentwicklungen	41.390	347	41.737	Residualwert	41.390	-	-	41.390	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>13.925.388</b>	<b>-19.172</b>	<b>13.906.216</b>		13.640.231	-285.157	-2,09%	14.216.856	291.468	2,2%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2025	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Marktmiete					
					+2,00%			-2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.621.407	-19.341	13.602.066	DCF	12.739.284	158.318	1,16%	13.445.251	-176.157	-1,29%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	262.591	-178	262.413	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	262.591	-	-	262.591	-	-
Projektentwicklungen	41.390	347	41.737	Residualwert	41.390	-	-	41.390	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>13.925.388</b>	<b>-19.172</b>	<b>13.906.216</b>	-	<b>14.083.706</b>	<b>158.318</b>	<b>1,16%</b>	<b>13.749.231</b>	<b>-176.157</b>	<b>-1,29%</b>

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	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	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	11.604.838	-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	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>12.666.402</b>	<b>-49.457</b>	<b>12.616.945</b>	-	<b>11.848.379</b>	<b>-820.041</b>	<b>-6,6%</b>	<b>13.661.167</b>	<b>992.747</b>	<b>8,0%</b>

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	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	12.422.850	-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	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>12.666.402</b>	<b>-49.457</b>	<b>12.616.945</b>	-	<b>12.408.741</b>	<b>-259.680</b>	<b>-2,1%</b>	<b>12.935.555</b>	<b>267.135</b>	<b>2,2%</b>

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehal- tene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsme- thodik	Sensitivität Marktmiete					
					+2,00%			-2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abwei- chung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abwei- chung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	12.557.815	132.946	1,1%	12.285.710	-139.159	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Verge- bene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
<b>Gesamtportfolio (IAS 40)</b>	<b>12.666.402</b>	<b>-49.457</b>	<b>12.616.945</b>		<b>12.801.366</b>	<b>132.946</b>	<b>1,1%</b>	<b>12.529.262</b>	<b>-139.159</b>	<b>-1,1%</b>

## 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 196.467 Mio. EUR auf insgesamt 265.560 Mio. EUR gestiegen. 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	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Geleistete Anzahlungen	Summe
<b>01.01.2024</b>	<b>5.488</b>	<b>38.963</b>	<b>91</b>	<b>42.871</b>	<b>18.115</b>	<b>192</b>	<b>-</b>	<b>105.721</b>
Zugänge	-	101	-	9.003	1.156	71	120	10.451
Abgänge	-216	-130	-12	-705	-10	-	-	-1.073
<b>31.12.2024</b>	<b>5.272</b>	<b>38.934</b>	<b>79</b>	<b>51.169</b>	<b>19.261</b>	<b>263</b>	<b>120</b>	<b>115.099</b>
Zugänge	5.659	39	84	9.869	2.539	1.155	1.091	20.463
Abgänge	-	-1.032	-	-71	-96	-	-120	-1.318
<b>31.12.2025</b>	<b>10.932</b>	<b>37.941</b>	<b>163</b>	<b>60.994</b>	<b>21.704</b>	<b>1.418</b>	<b>1.091</b>	<b>134.243</b>
<b>01.01.2024</b>	<b>3.896</b>	<b>8.262</b>	<b>-</b>	<b>2.648</b>	<b>14.038</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>28.970</b>
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	53	808	-	3.516	1.344	36	-	5.757
Abgänge	-109	352	-	-433	-9	-	-	-200
<b>31.12.2024</b>	<b>3.840</b>	<b>9.421</b>	<b>-</b>	<b>5.731</b>	<b>15.373</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>34.527</b>
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	130	670	-	3.596	2.188	217	-	6.801
Abgänge	-	101	-	-70	-67	-	-	-36
<b>31.12.2025</b>	<b>3.970</b>	<b>10.192</b>	<b>-</b>	<b>9.258</b>	<b>17.494</b>	<b>380</b>	<b>-</b>	<b>41.292</b>
<b>Nettobuchwert</b>								
<b>31.12.2025</b>	<b>6.962</b>	<b>27.749</b>	<b>163</b>	<b>51.736</b>	<b>4.211</b>	<b>1.037</b>	<b>1.091</b>	<b>92.950</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>1.433</b>	<b>29.513</b>	<b>79</b>	<b>45.438</b>	<b>3.888</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>80.571</b>

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:

<b>Aufwand aus Leasingverhältnissen in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	217	36
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	587	559
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	72	77
<b>Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>876</b>	<b>672</b>

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleaste Pkw; Zinsaufwendungen sind entstanden in Zusammenhang mit erhaltenen Erbbaurechten sowie geleastem Pkw. Die mit den erhaltenen Erbbaurechten korrespondierenden Nutzungsrechte wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Die Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2025 berücksichtigt die vertraglich vereinbarten Erbbaurechtszahlungen. Im Fair Value des Nutzungsrechts aus Erbbaurechten innerhalb der Bilanzposition Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ist eine Vorteilhaftigkeit der Verträge in Höhe von EUR 18,2 Mio. (2024: EUR 18,5 Mio.) enthalten.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 1.258 TEUR (2024: 1.056 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte für Pkw-Leasing und Abfallsauger wird in Abschnitt 8.3 *Sachanlagen* offengelegt, die Entwicklung der Erbbaurechte in Abschnitt 8.1 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

<b>Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert) in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Innerhalb 12 Monate	1.285	922
Ein bis drei Jahre	3.609	1.823
Drei bis fünf Jahre	4.904	1.814
Mehr als fünf Jahre	53.279	54.777
<b>Gesamt</b>	<b>63.078</b>	<b>59.336</b>

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; Abschnitt 8.14 *Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während des Geschäftsjahres:

<b>Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>35.367</b>	<b>35.726</b>
Zugänge	2.177	80
Zinszuwachs	587	559
Zahlungen	-1.194	-999
<b>Stand 31.12.</b>	<b>36.937</b>	<b>35.367</b>
Davon kurzfristig	1.284	991
Davon langfristig	35.654	34.377

Der wesentliche Teil der Leasingverbindlichkeiten mit einem Wert von 35,9 Mio. EUR 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 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.

### 8.5.2 Schulbauten sowie Untermietverhältnisse

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. Abschnitt 7.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*.

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 zugrunde liegenden Mietverhältnisses als Finanzierungsleasing klassifiziert.

Aus der Weitervermietung von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten konnten Erträge in Höhe von 61 TEUR (2024: 65 TEUR) erzielt werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Fälligkeit der undiskontierten Leasingforderungen (Nettoinvestition) aus Untermietverhältnissen:

<b>Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert) in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Innerhalb 12 Monate	24.761	10.852
Ein bis zwei Jahre	24.757	10.852
Zwei bis drei Jahre	24.754	10.848
Drei bis vier Jahre	24.375	10.845
Vier bis fünf Jahre	23.716	10.466
Mehr als fünf Jahre	446.081	200.338
<b>Gesamt</b>	<b>568.444</b>	<b>254.200</b>

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in Abschnitt 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
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>				
<b>01.01.2024</b>	<b>17.165</b>	<b>357</b>	-	<b>17.523</b>
Veränderung des Konsolidierungskreises	1.130	2.931	-	4.062
Zugänge	1.887	-	838	2.725
Abgänge	-	-	-	-
<b>31.12.2024</b>	<b>20.183</b>	<b>3.288</b>	<b>838</b>	<b>24.310</b>
Zugänge	1.000	-	-	1.000
Abgänge	-	-	-	-
<b>31.12.2025</b>	<b>21.183</b>	<b>3.288</b>	<b>838</b>	<b>25.310</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>				
<b>01.01.2024</b>	<b>15.931</b>	<b>357</b>	-	<b>16.288</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	729	-	144	874
Abgänge	-	-	-	-
<b>31.12.2024</b>	<b>16.660</b>	<b>357</b>	<b>144</b>	<b>17.161</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	1.734	-	347	2.081
Abgänge	-	-	-	-
<b>31.12.2025</b>	<b>18.394</b>	<b>357</b>	<b>491</b>	<b>19.242</b>
<b>Nettobuchwert</b>				
<b>31.12.2025</b>	<b>2.789</b>	<b>2.931</b>	<b>347</b>	<b>6.067</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>3.523</b>	<b>2.931</b>	<b>693</b>	<b>7.148</b>

Die Zugänge im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen auf die Aktivierung von Software sowie der Mieter-App zurückzuführen. Gegenläufig sind die planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres auf die Software sowie auf den Auftragsbestand.

Der Goodwill aus der Erstkonsolidierung der ATOZ aus 2024 wird jährlich einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Bei der ATOZ handelt es sich um einen Facilitymanagement-Dienstleister, dessen Fokustätigkeit das infrastrukturelle und technische Facilitymanagement 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, die es der HOWOGE ermöglichen Kostenersparnisse aufgrund 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.

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 31.12.2025 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 7 % und beruht auf dem risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Der Wert entspricht dem Peergroup-Vergleich. Es wurde dabei eine Wachstumsrate von 1 % zugrunde gelegt. Der erzielbare Betrag, welcher sich aus dem Nutzungswert ergibt, beträgt zum 31.12.2025 18.858 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 wie in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen.

## Bewertungskategorien zum 31.12.2025

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2025	Fair Value 31.12.2025	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte	-	2.001	2.001	-	-	-
Davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-
Davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.001	2.001	-	-	-
Davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	412.588	412.588	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	7.329	7.329	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	5.167	5.167	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	319.121	319.121	-	-	-
<b>Summe</b>	-	<b>746.205</b>	<b>746.205</b>	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	5.649.498	4.621.897	1.567.384	3.017.473	-
Davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.710.378	1.567.384	1.567.384	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.750.284	2.835.469	-	2.835.469	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	151.796	182.004	-	182.004	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	102	102	-	-	-
Davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	36.938	36.938	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	28.443	28.443	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	142.962	142.962	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	184.545	184.545	-	-	-
Davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.275	4.275	-	-	-
<b>Summe</b>	-	<b>6.005.448</b>	<b>4.977.847</b>	<b>1.567.384</b>	<b>3.017.473</b>	-
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</b>						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	744.205	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	5.788.240	-	-	-	-

## 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 im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.019	2.019	-	-	-
Davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	208.964	208.964	-	-	-
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	-	-	-
<b>Summe</b>	-	<b>865.167</b>	<b>865.167</b>	-	-	-
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 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	-	-	-
<b>Summe</b>	-	<b>5.111.044</b>	<b>4.680.330</b>	<b>1.339.542</b>	<b>3.017.473</b>	-
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</b>						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	863.149	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	4.948.309	-	-	-	-

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 Inputfaktoren 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 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. Daneben werden gemäß AR-Beschluss 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.

### **8.9.1 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 weitere 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 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>6.164</b>	<b>6.995</b>
Zuführung	5.763	17.528
Auflösung	-	-19.878
Änderung der Kalkulationsparameter	398	2.271
Inanspruchnahme	-144	-752
<b>Stand 31.12.</b>	<b>12.181</b>	<b>6.164</b>

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>62</b>	<b>479</b>
Zuführung	521	62
Auflösung	-62	-479
<b>Stand 31.12.</b>	<b>521</b>	<b>62</b>

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 2025 lagen die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen bei circa 15,2 % (31.12.2024: 1,3 %). Für alle übrigen finanziellen Vermögenswerte wurden, basierend auf den historischen Daten, keine wesentlichen erwarteten Kreditausfälle im Sinne von IFRS 9 identifiziert.

Der Konzern sieht sich keinen wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen ausgesetzt.

### **8.9.2 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.

### **8.9.3 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 31.12.2025 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 319.121 TEUR (31.12.2024: 645.198 TEUR) auf. Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt 20,0 Mio. EUR, bei der DKB über insgesamt 32,5 Mio. EUR, bei der Berliner Sparkasse über insgesamt 50,0 Mio. EUR sowie bei der Landesbank Baden-Württemberg über insgesamt 100,0 Mio. EUR. Die Kreditlinien wurden, abgesehen von 1,3 Mio. EUR verwendeten Bürgschaften, zum Stichtag nicht in Anspruch genommen. Mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) wurde ein langfristiger Kreditrahmen über 350 Mio. EUR abgeschlossen, der die Finanzierung der Neubauinvestitionen in den nächsten fünf Jahren sichert. Darüber hinaus wurden Förderdarlehen in Höhe von 100,8 Mio. EUR abgeschlossen, die entsprechend Baufortschritt valuiert werden.

Die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, können auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine auf die folgenden Restlaufzeiten gegliedert werden:

<b>31.12.2025 in TEUR</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1-5 Jahren</b>	<b>über 5 Jahren</b>	<b>Total</b>
Anleihen	27.338	1.123.842	715.991	<b>1.867.171</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1)</sup>	328.162	1.341.427	3.121.472	<b>4.791.062</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <sup>1)</sup>	2.540	159.776	-	<b>162.316</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	28.443	-	-	<b>28.443</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.962	-	-	<b>142.962</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.630	-	-	<b>6.630</b>
<b>Gesamt</b>	<b>536.075</b>	<b>2.625.045</b>	<b>3.837.463</b>	<b>6.998.583</b>

<sup>1)</sup> Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten.

<b>31.12.2024 in TEUR</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1-5 Jahren</b>	<b>über 5 Jahren</b>	<b>Total</b>
Anleihen	22.778	588.005	1.043.584	<b>1.654.367</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1)</sup>	360.853	1.101.026	2.118.742	<b>3.580.621</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <sup>1)</sup>	2.540	204.230	-	<b>206.770</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	22.578	-	-	<b>22.578</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.736	14.665	13	<b>24.414</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.726	-	-	<b>6.726</b>
<b>Gesamt</b>	<b>425.210</b>	<b>1.907.926</b>	<b>3.162.340</b>	<b>5.495.476</b>

<sup>1)</sup> Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten.

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Abschnitt *8.7 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*. Eine Darstellung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten im Rahmen von Leasingverhältnissen findet sich in Abschnitt *8.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer*.

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.

## **8.10 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 wird nachfolgend aufgezeigt:

<b>Bilanz der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form) in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kurzfristige Vermögenswerte inklusive Zahlungsmitteläquivalente i. H. v. 1.087 TEUR (2024: 1.584 TEUR)	22.086	18.769
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschl. Steuerverbindlichkeiten i. H. v. 13,5 TEUR (2024: 0,6 TEUR)	2.583	66
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.503</b>	<b>18.703</b>
<b>Anteil von HOWOGE am Eigenkapital 50 % (2024: 50 %)</b>	<b>9.751</b>	<b>9.351</b>
<b>Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung</b>	<b>6.787</b>	<b>7.087</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	13.166	11.029
Anpassung IAS 12 Latente Steuern	-3.078	-2.645
<b>Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung</b>	<b>16.875</b>	<b>15.471</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	33	31
Bestandsveränderungen	1.405	158
Sonstige betriebliche Erträge	13	9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.432	-195
Personalaufwand	-319	-64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-282	-207
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-27	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	18
<b>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-600</b>	<b>-249</b>
<b>Anteil des Konzerns am Eigenkapital (50 %) vor Anpassung</b>	<b>-300</b>	<b>-124</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	1.437	-1.029
Anpassung IAS 12 Latente Steuern	-433	-2.645
<b>Anpassung des bilanzierten Anteils des Konzerns am Eigenkapital</b>	<b>703</b>	<b>-3.798</b>

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31.12.2025 und 31.12.2024 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. Im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb eines Grundstücks wurde durch die HOWGOE und die Gesobau AG jeweils eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 700 TEUR getätigt, die den Beteiligungsansatz entsprechend erhöht.

Die Elisabeth-Aue GmbH darf ohne Zustimmung der beiden Joint-Venture-Partner ihre Gewinne nicht ausschütten.

## 8.11 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 64.242 TEUR (31.12.2024: 61.344 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 60.022 TEUR (31.12.2024: 56.083 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Daneben enthalten die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

## 8.12 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 2025 beziehen sich mit 489,9 Mio. EUR (Vorjahr: 365,8 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Bau-, Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind. Die nach Grundlage des IAS 23.26 im Geschäftsjahr 2025 aktivierte Fremdkapitalkosten belaufen sich auf 12,2 Mio. EUR. Diese entfallen auf mehrere eigenständige Darlehen und sind mit einem Finanzierungskostensatz von 2,7 % bis 3,26 % verzinst.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr keine Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Vorräten im Aufwand erfasst.

## 8.13 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die folgende Tabelle stellt den Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten 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).

<b>in TEUR</b>	<b>Bruttofor- derungen kurzfristig</b>	<b>Bruttofor- derungen langfristig</b>	<b>Bruttofor- derungen gesamt</b>	<b>davon überfällig</b>	<b>davon wertbe- richtet</b>
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	54.509	364.559	419.069	16.085	12.181
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.906		1.906	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.597	-	5.597	-	-
Vertragsvermögenswerte	3.476	-	3.476	-	-521
<b>Stand zum 31.12.2025</b>	<b>65.489</b>	<b>364.559</b>	<b>430.048</b>	<b>16.085</b>	<b>-12.702</b>
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
<b>Stand zum 31.12.2024</b>	<b>68.417</b>	<b>160.471</b>	<b>228.888</b>	<b>14.155</b>	<b>-6.226</b>

Im Jahr 2025 werden neue Forderungen aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Vorräten im Rahmen der Schulbauoffensive bilanziert. Durch die Fertigstellung zweier Schulen und den Verkauf zum 01.06.2025 wurden 213.826 TEUR Erlöst und korrespondierend eine Forderung in gleicher Höhe eingebucht. Die Laufzeit der Verträge beträgt 25 Jahre und die anteiligen Forderungen werden über die Laufzeit aufgelöst, da es sich um ein Finanzierungsleasing nach IFRS 16 handelt. Die im Jahr 2025 abgegangenen Herstellungskosten im Vorratsvermögen beliefen sich auf 188.660 TEUR. Zum Stichtag belaufen sich die restlichen Forderungen auf 375.546 TEUR.

Für weitere Angaben zu den Erlösen aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten wird auf Abschnitt 7.1.2 *Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung* verwiesen, für Angaben zu den Vorräten wird auf das Abschnitt 5.2 *Vorräte Schulbauvorhaben* und für weitere Angaben zu der Bilanzierung von Verträgen als Leasinggeber wird auf Abschnitt 5.6.2. *Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber* verwiesen.

## 8.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

<b>31.12.2025 in TEUR</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Anleihen	30.507	1.679.871
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158.758	3.591.526
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	151.796
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.284	35.654
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	102	-
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>190.651</b>	<b>5.458.847</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>28.443</b>	<b>-</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>142.962</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt</b>	<b>362.056</b>	<b>5.458.847</b>

<b>31.12.2024 in TEUR</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>langfristig</b>
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	-
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>37.618</b>	<b>4.785.580</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>22.964</b>	<b>-</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>131.492</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt</b>	<b>192.074</b>	<b>4.785.580</b>

Die HOWOGE hat im Jahr 2021 ein Anleihenrahmenprogramm (DIP) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, kurzfristig Unternehmensanleihen emittieren zu können. Aus dem insgesamt auf 4 Mrd. EUR lautenden Programm sind zum Bilanzstichtag drei Anleihen mit einem gesamten Nominalbetrag von 1,7 Mrd. EUR begeben. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die bestehende Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2030 um 200 Mio. EUR aufgestockt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 2.971.345 TEUR (2024: 2.616.352 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 807.611 TEUR (2024: 567.123 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung bestehen in Höhe von 98.473 TEUR (2024: 96.719 TEUR) aus Verbindlichkeiten aus sonstigen Betriebskosten sowie aus Grund-, Gebäude- sowie Haftpflichtversicherungen, bei denen HOWOGE als Agent (Prinzipal-Agent) fungiert. Weiterhin enthält die Position Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen, Garantieeinbehalte sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung.

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch *8.18 Sonstige Verbindlichkeiten*.

## 8.15 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	319.121	645.198
Davon unbeschränkt verfügbar	318.572	644.639

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (flüssige Mittel) handelt es sich um Barmittelbestände sowie um kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen. 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 549 TEUR (2024: 560 TEUR).

## 8.16 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### 8.16.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr unverändert 25.000 TEUR.

### 8.16.2 Rücklagen

Die Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie (andere) Kapitalrücklagen und die kumulierten Gewinnrücklagen. Die Erhöhung der Kapitalrücklagen im Geschäftsjahr von 1.417 TEUR (2024: 11.950 TEUR) ist auf die Einbringung von Grundstücksübertragungen zurückzuführen. Des Weiteren wird in den kumulierten Gewinnrücklagen das sonstige Ergebnis (OCI) ausgewiesen welches im Wesentlichen aus versicherungsmathematischen Anpassungen der Pensionsgutachten besteht. Im Geschäftsjahr entfielen 181 TEUR auf das sonstige Ergebnis (2024: –27 TEUR).

Für die Entwicklung der einzelnen Rücklagen siehe *Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung*.

### 8.16.3 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 die 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.

## **8.17 Rückstellungen**

### **8.17.1 Pensionsrückstellungen**

Mit der Akquisition der ATOZ Facility Solutions GmbH werden seit 2024 im Konzernabschluss 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 31.12.2025 auf 1,3 Mio. EUR. Diese Summe umfasst Ansprüche für sieben Anwartschaften in Höhe von 0,4 Mio. EUR, darunter keine aktiven Mitarbeiter sowie sieben ausgeschiedene Mitarbeiter mit unverfallbaren Ansprüchen. Darüber hinaus sind laufende Leistungen für 18 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 31.12.2025, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR erfasst werden.

<b>Entwicklung der DBO im laufenden Geschäftsjahr</b>	<b>in TEUR</b>
<b>DBO zum 31.12.2024</b>	<b>1.525</b>
Zinsaufwand	49
Dienstzeitaufwand	7
Ausgezahlte Leistungen	-69
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+) - Änderungen in Annahmen	-110
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+) - Erfahrungsbedingte Anpassungen	-71
<b>DBO zum 31.12.2025</b>	<b>1.330</b>

<b>Nettoaufwand für Leistungen (in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst) zum 31.12.2025</b>	<b>in TEUR</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	7
Nettozinsaufwand	49
<b>Nettoaufwand</b>	<b>56</b>

Im Geschäftsjahr 2025 ergeben sich Bewertungseffekte in Höhe von 181 TEUR (2024: -39 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:

<b>Bewertungsparameter in %</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Rechnungszins	4,00	3,30
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 ist. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

## 8.17.2 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.

Die Veränderung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Verbrauch der Drohverlustrückstellung (6.187 TEUR) aus der 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 Auflösung von Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen erfolgte aufgrund einer Neuberechnung der Parameter.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 5.351 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2024: 11.781 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind langfristig.

in TEUR	01.01.2025	Zuführung durch Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2025
Sonstige Rückstellungen	8.763	1	7.136	1.081	2.203	2.750
Rückstellung für Jahresabschlusskos- ten	681	5	646	15	516	540
Rückstellung für Aufbewahrung Ge- schäftsunterlagen	135	-	-	15	15	134
Rückstellung Werbefonds	76	-	-	-	6	82
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	51	-	-
Rückstellung für Beraterkosten	158	1	79	37	80	124
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>9.864</b>	<b>7</b>	<b>7.860</b>	<b>1.198</b>	<b>2.819</b>	<b>3.631</b>
Jubiläumrückstellungen	384	-	69	315	367	367
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.088	-	1.653	213	1.652	1.874
<b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>	<b>2.473</b>	<b>-</b>	<b>1.722</b>	<b>528</b>	<b>2.019</b>	<b>2.241</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>12.336</b>	<b>7</b>	<b>9.582</b>	<b>1.726</b>	<b>4.838</b>	<b>5.872</b>
davon kurzfristig	11.781					5.351
davon langfristig	555					521

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2024</b>
Sonstige Rückstellungen	3.516	372	1.904	6.465	8.763
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.244	1.133	76	646	681
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	15	17	135
Rückstellung Werbefonds	73	3	-	6	76
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	125	68	18	71	158
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>5.142</b>	<b>1.577</b>	<b>2.013</b>	<b>7.204</b>	<b>9.864</b>
Jubiläumrückstellungen	1.217	76	1.157	361	384
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.079	1.686	394	1.999	2.088
<b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>	<b>3.296</b>	<b>1.762</b>	<b>1.552</b>	<b>2.360</b>	<b>2.473</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>8.438</b>	<b>3.339</b>	<b>3.564</b>	<b>9.565</b>	<b>12.336</b>
davon kurzfristig	7.107	-	-	-	11.781
davon langfristig	1.330	-	-	-	555

## 8.18 Sonstige Verbindlichkeiten

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>184.545</b>	<b>133.390</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern	452	518
Zuwendungen der öffentlichen Hand	179.818	126.849
Sonstige	4.275	6.023
<b>Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>184.545</b>	<b>133.390</b>
davon kurzfristig	21.398	19.885
davon langfristig	163.148	113.505

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 452 TEUR (2024: 517 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 *8.20 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 2025 noch nicht vollständig abgerufen wurde.

## 8.19 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	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Immaterielle Vermögenswerte	-	234	-	216
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen sowie Vorräte	-	1.214.721	-	1.506.742
Finanzanlagen	-	-	-	-
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, sonstige Lieferungen und Leistungen	3.833	8.875	1.879	6.247
Vertragsvermögenswerte	-	610	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	153	-	6
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	104	2.048	-	305
Sonstige Rückstellungen	11.392	6.100	1.437	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	938	-	12.963	2.435
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	936	-	1.748	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	-	-	830	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>17.203</b>	<b>1.232.741</b>	<b>18.857</b>	<b>1.515.951</b>
Steuerliche Verlustvorträge	6.638	-	5.573	-
<b>Summe latenter Steuern</b>	<b>23.841</b>	<b>1.232.741</b>	<b>24.430</b>	<b>1.515.951</b>
Saldierung	-23.841	-23.841	-24.430	-24.430
<b>Bilanzausweis</b>	<b>-</b>	<b>1.208.900</b>	<b>-</b>	<b>1.491.521</b>

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. Im Berichtsjahr 2025 ergibt sich ein Rückgang der passiven latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (2025: 1.214,7 Mio. EUR; 2024: 1.506,7 Mio. EUR). Dieser ist darauf zurückzuführen, dass mit Zustimmung des Deutschen Bundesrates am 11.07.2025 ein Gesetz zur schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes verabschiedet wurde. Demnach wird der derzeit geltende Körperschaftsteuersatz von 15 % in den Jahren 2028-2032 um je 1 % pro Jahr auf dann 10 % gesenkt. In Übereinstimmung mit den Grundsätzen des IAS 12 sind bereits beschlossene Steuersatzänderungen bei der Bewertung der latenten Steuern zu berücksichtigen. Aus der Anwendung des reduzierten Körperschaftsteuersatzes ergibt sich ein Rückgang der zu erfassenden passiven latenten Steuern.

In Höhe von 86,7 Mio. EUR (2024: 80,0 Mio. EUR) wurden keine latenten Steuerschulden für temporäre Differenzen sowie für nicht ausgeschüttete Gewinne von Tochtergesellschaften der HOWOGE bilanziert, weil die Umkehrung der temporären Differenzen nicht wahrscheinlich ist

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten (Überhang an passiven latenten Steuern, 2025: 1.214,7 Mio. EUR; 2024: 1.506,7 Mio. EUR) und langfristigen Verbindlichkeiten (Überhang an aktiven latenten Steuern, 2025: 5,3 Mio. EUR; 2024: 10,5 Mio. EUR) nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

<b>In TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Steuerliche Verlustvorträge</b>	<b>181.106</b>	<b>107.542</b>
davon Gewerbesteuer	112.699	72.338
davon Körperschaftsteuer	68.407	35.203
<b>Davon nicht nutzbare Verlustvorträge</b>	<b>122.204</b>	<b>72.138</b>
davon Gewerbesteuer	112.699	72.138
davon Körperschaftsteuer	9.505	-

Es entfallen Verlustvorträge auf die Körperschaftsteuer im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 68,4 Mio. EUR (2024: 35,2 Mio. EUR). Auf den Großteil der 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.

<b>In TEUR</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>
<b>Latente Steuern zum 01.01.</b>	-	<b>1.491.521</b>	-	<b>1.479.689</b>
Latente Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	-282.622	-	11.332
Latente Steuern im sonstigen Ergebnis	-	-	-	-12
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	-	-	-	513
<b>Latente Steuern zum 31.12.</b>	-	<b>1.208.900</b>	-	<b>1.491.521</b>

## 8.20 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Im Geschäftsjahr (sowie Vorjahr) resultiert der in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanzierte Abgrenzungsposten für zinsbegünstigte Darlehen bzw. passivierte Tilgungszuschüsse wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>126.849</b>	<b>86.960</b>
Im Geschäftsjahr erhalten	68.871	50.101
Erfolgswirksam aufgelöst	15.901	10.212
<b>Stand 31.12.</b>	<b>179.818</b>	<b>126.849</b>
davon kurzfristig	16.671	13.345
davon langfristig	163.148	113.504

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 4.394 TEUR (2024: 3.551 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen sowie aus Zinszuschüssen in Höhe von 11.507 TEUR (2024: 6.661 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:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Flüssige Mittel	319.121	645.198
davon unbeschränkt verfügbar	318.572	644.639
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung</b>	<b>318.572</b>	<b>644.639</b>

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 ergeben sich aus stichtagsbedingten Veränderungen der Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Effekte im Zusammenhang mit Investitionen in die Herstellung von Schulbauten, die im Vorratsvermögen ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden weitere Umsätze aus Leasingverhältnissen nach den Grundsätzen des Finance-Leasings bilanziert. Dies betrifft sowohl die durch Finance-Lease verkauften Schulbauten als auch den Zugang der Nettoinvestition. Da es sich dabei um unbare Transaktionen handelt, ergeben sich keine zahlungswirksamen Auswirkungen auf die Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente. Der Verkauf zweier Schulen führte zu einem nicht zahlungswirksamen Vorgang in Höhe von 213,8 Mio. EUR, während der entsprechende Abgang der Schulbauten einen unbaren Effekt von 188,6 Mio. EUR darstellte. Zusätzlich wurden Darlehen durch die Übergabe drei fertiggestellter Schulen erlassen; der Darlehenserlass in Höhe von 42,1 Mio. EUR sowie der Abgang der übergebenen Schulen in Höhe von 41,0 Mio. EUR stellen ebenfalls nicht zahlungswirksame Vorgänge dar.

Die zahlungswirksamen Cashflows aus Investitionstätigkeit resultieren aus Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie aus dem Erwerb der PRIMA und SEG-Buch. Darin enthalten ist auch die Ablösung der zuvor bestehenden Cash-Pool-Forderung des Mutterunternehmens in Höhe von 128,6 Mio. EUR. Da diese Erwerbe den optionalen Konzentrationstest nach IFRS 3 bestehen und zusätzlich keine substantiell übertragenen Prozesse enthalten, erfüllen sie nicht die Definition eines Geschäftsbetriebs gemäß IFRS 3, sodass kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des Standards vorliegt. Die in den erhaltenen Zinsen

ausgewiesenen Beträge umfassen unter anderem die Zinszahlungen des Landes Berlin im Zusammenhang mit der Tilgung der aus dem Finance-Lease entstandenen Nettoinvestitionen.

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Cashflows</b>	<b>Neue Leasing- verhält- nisse</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>31.12.2025</b>
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	26.833	-26.833	-	158.758	158.758
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	991	-1.194	1.487	-	1.284
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	3.260.052	899.900	-	-416.630	3.743.322
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	34.377	-	689	587	35.653
<b>Gesamt</b>	<b>3.322.253</b>	<b>871.873</b>	<b>2.176</b>	<b>-257.285</b>	<b>3.939.017</b>

Die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultierten aus der Aufnahme neuer Kredite und Anleihen in Höhe von 1.012 Mio. EUR sowie aus Tilgungen bestehender Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 112 Mio. EUR.

## 10 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Für Zwecke der internen Steuerung des Konzerns und damit die Bestimmung der berichtspflichtigen Segmente unterscheidet die HOWOGE die berichtspflichtigen Segmente nach Unterschieden in den erbrachten Leistungsportfolios. Vor diesem Hintergrund wird zwischen dem Segment Wohnen und dem Segment Schulbau unterschieden. Operative Entscheidungen zur Allokation von Ressourcen sowie die Beurteilung der Segmentleistung trifft die Geschäftsführung auf Basis der in den nächsten Absätzen dargestellten Kennzahlen.

Das Segment Wohnen umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestand mit den dazugehörigen Dienstleistungen. Vergleiche hierzu Abschnitt *10.1 Wohnen*.

Das Segment Schulbau umfasst die Planung, Errichtung und Sanierung von Schulgebäuden sowie damit verbundene Leistungen. Vergleiche hierzu Abschnitt *10.2 Schulbau*.

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierter bzw. strategischer Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischer Kennzahlen zur operativen Steuerung der beiden Segmente Schulbau und Wohnen. Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit werden die nachfolgenden dargestellten Kennzahlen ermittelt und bewertet.

Das Konzernjahresergebnis nach HGB ist eine relevante Steuerungsgröße des HOWOGE-Konzerns. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen werden entsprechend bereinigt. Der Funds from Operations (FFO) wird sowohl für den Konzern als auch für das Segment Schulbau ermittelt. Der FFO ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen. 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.

### 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 auf 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.

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 Rahmen der Berliner Schulbauoffensive erbringt die HOWOGE Leistungen im Bereich des Neubaus und der Sanierung öffentlicher Schulgebäude. Die Umsätze entstehen aus der Übertragung fertiggestellter Schulbauprojekte an die Berliner Bezirke nach Maßgabe der vertraglichen Ausgestaltung gemäß IFRS 16. Die Leistungen umfassen insbesondere den Neubau von Schulen und Holzmodulschulen, die Sanierung bestehender Schulkomplexe sowie die Übernahme klassischer Bauherren-, Koordinations- und Steuerungsleistungen. Die Finanzierung der Projekte erfolgt projektphasenabhängig über ein Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin, Bauzwischenfinanzierungen mit Landesgarantien sowie langfristige, über die Mietdauer laufende Darlehen von Kreditinstituten. Im Segment Schulbau wird neben der Anzahl der Projekte in Vorbereitung bzw. im Bau auch das operative Ergebnis (FFO), 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 der Übertragung der Schulen an die Bezirke unter den Anforderungen des Finanzierungsleasings nach IFRS 16. Hieraus ergeben sich ein einmaliger Umsatzeffekt mit Übertragung sowie Finanzerträge aus der Barwertberechnung über die Laufzeit der Leasingverträge.

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 3.184 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 konzerneinheitlich gesteuert werden. Im Rahmen des Segments Schulbau erfolgt zusätzlich ein Ausweis der anteiligen Gewerbe- sowie Körperschaftsteuer. 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 31.12.2025 und zum Vergleichsstichtag 31.12.2024 stellt sich wie folgt dar:

<b>31.12.2025 in TEUR</b>	<b>Wohnen HGB</b>	<b>Schulbau HGB</b>	<b>Konzern HGB</b>	<b>Überlei- tung IFRS</b>	<b>Konzern IFRS</b>
Externe Kunden	677.705	-	677.705	-74.427	603.278
Andere Segmente	-	18.092	18.092	199.982	218.074
<b>Summe Erlöse</b>	<b>677.705</b>	<b>18.092</b>	<b>695.797</b>	<b>125.554</b>	<b>821.352</b>
Erhöhung oder Verminderung des Bestands <sup>1)</sup>	-2.513	-	-2.513	2.513	-
Aktiviere Eigenleistung	2.739	14.071	16.810	-16.810	-
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	395.322	395.322
Materialaufwand	-254.777	-1.739	-256.516	-283.679	-540.195
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-83.091	-4.836	-87.926	66	-87.861
Abschreibungen und Wertminderungen	-211.789	-8.339	-220.128	203.802	-16.325
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	703	703
Finanzergebnis	-77.885	-20.958	-98.842	-1.515	-100.358
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.117	-2.485	-43.602	2.109	-41.493
Ertragsteuern und sonstige Steuern	32.631	437	33.069	224.308	257.377
Sonstiger betrieblicher Ertrag	30.737	783	31.520	33.007	64.527
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	249	249
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	124.115	124.115
<b>Segmentergebnis</b>	<b>72.641</b>	<b>-4.972</b>	<b>67.669</b>	<b>809.743</b>	<b>877.412</b>

<sup>1)</sup> Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen berücksichtigt.

<b>31.12.2024 in TEUR</b>	<b>Wohnen HGB</b>	<b>Schulbau HGB</b>	<b>Konzern HGB</b>	<b>Überlei- tung IFRS</b>	<b>Konzern IFRS</b>
Externe Kunden	606.415	-	606.415	-41.989	564.426
Andere Segmente	-	6.374	6.374	161.416	167.790
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>606.415</b>	<b>6.374</b>	<b>612.789</b>	<b>119.427</b>	<b>732.216</b>
Erhöhung oder Verminderung des Bestands	11.001	-	11.001	-11.001	-
Aktiviere Eigenleistung	3.086	8.560	11.645	-79	11.566
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-46.926	-46.926
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	600	600
Materialaufwand	-249.617	-339	-249.956	-162.528	-412.484
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-73.012	-3.923	-76.935	75	-76.860
Abschreibungen und Wertminderungen	-159.149	-2.627	-161.776	154.969	-6.807
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-3.798	-3.798
Finanzergebnis	-40.282	-8.181	-48.463	5.042	-43.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52.568	-1.896	-54.464	4.935	-49.529
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-37.244	-903	-38.147	-19.943	-58.090
Sonstiger betrieblicher Ertrag	29.791	49	29.839	-18.069	11.770
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobi- lien und sonstige Vorräte	-	-	-	81.860	81.860
<b>Segmentergebnis</b>	<b>38.420</b>	<b>-2.887</b>	<b>35.533</b>	<b>104.564</b>	<b>140.097</b>

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB- und IFRS-Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze 809,7 Mio. EUR (2024: 104,6 Mio. EUR). Dieser Effekt im Jahr 2025 ist insbesondere auf die unterschiedliche Bilanzierung der fertiggestellten Schulbauprojekte 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 31.12.2025 im Rahmen der Umsatzerlöse auf 200,0 Mio. EUR (2024: 161,4 Mio. EUR). Korrespondierend dazu zeigen die Vorräte Abgänge durch den Verkauf von Schulbauprojekten sowie sonstige Abgänge von in Summe 218,5 Mio. EUR und Zugänge für andere Schulbauprojekte von 342,6 Mio. EUR (netto somit eine Erhöhung des Vorratsbestands um 124,1 Mio. EUR). Weiterhin hat sich im Jahr 2025 der Effekt aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 395,3 Mio. EUR positiv auf das Ergebnis ausgewirkt (2024: -46,9 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 203,8 Mio. EUR (2024: 155,0 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

latentem Steuern (IAS 12), die demzufolge nach IFRS um 224,3 Mio. EUR (2024: –19,9 Mio. EUR) anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse an externe Kunden um –74,4 Mio. EUR (2024: –42,0 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 –1,5 Mio. EUR (2024: 5,0 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 2025 und der Vergleichsperiode 2024.

<b>31.12.2025 in TEUR</b>	<b>Wohnen HGB</b>	<b>Schulbau HGB</b>	<b>Konzern HGB</b>	<b>Überleitung IFRS</b>	<b>Konzern IFRS</b>
Ergebnis	72.641	-4.972	67.669	809.743	877.412
Finanzerträge	-4.854	-3.184	-8.038	-10.664	-18.702
Finanzaufwendungen	88.923	24.142	113.065	5.995	119.060
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	-703	-703
Steuern	-45.194	-585	-45.779	-224.308	-270.087
Aktivierung Schulbauzinsen	-	-12.192	-12.192	12.192	-
Abschreibungen und Wertminderungen	205.601	8.339	213.940	-197.615	-16.325
Fair Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	-395.322	-395.322
Sonstige Anpassungen	-8.789	-	-8.789	8.789	-
<b>EBITDA</b>	<b>308.328</b>	<b>11.548</b>	<b>319.876</b>	<b>-24.543</b>	<b>295.332</b>
<b>EBIT</b>	<b>102.726</b>	<b>3.209</b>	<b>105.935</b>	<b>205.723</b>	<b>311.658</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>316.519</b>	<b>522</b>	<b>317.041</b>	<b>-305.501</b>	<b>11.540</b>
<b>Verschuldung</b>	<b>5.090.413</b>	<b>979.848</b>	<b>6.070.262</b>	<b>1.198.742</b>	<b>7.269.004</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>28%</b>	<b>-2%</b>	<b>25%</b>	<b>29%</b>	<b>53%</b>

<b>31.12.2024 in TEUR</b>	<b>Wohnen HGB</b>	<b>Schulbau HGB</b>	<b>Konzern HGB</b>	<b>Überleitung IFRS</b>	<b>Konzern IFRS</b>
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 bilanzierten 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 Immobilien	-	-	-	46.926	46.926
<b>EBITDA</b>	<b>257.940</b>	<b>2.016</b>	<b>259.957</b>	<b>19.190</b>	<b>279.146</b>
<b>EBIT</b>	<b>98.792</b>	<b>6.185</b>	<b>104.977</b>	<b>167.538</b>	<b>272.516</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>207.362</b>	<b>821</b>	<b>208.183</b>	<b>-213.545</b>	<b>14.808</b>
<b>Verschuldung</b>	<b>4.449.612</b>	<b>723.711</b>	<b>5.173.323</b>	<b>1.478.317</b>	<b>6.651.640</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>31%</b>	<b>-2%</b>	<b>27%</b>	<b>25%</b>	<b>53%</b>

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erwirtschaftet. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Umsatzerlöse aus dem Segment Schulbau in Höhe von 213,8 Mio. EUR erlöst (2024: 167,8 Mio. EUR). Diese Erlöse entsprechen mehr als 10 % der Gesamtumsätze beider Segmente und sind gegenüber einem einzelnen externen Kunden.

# 11 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

## 11.1 Tochtergesellschaften

Informationen über die Konzernstruktur und Tochtergesellschaften sind in Abschnitt 4.2 Tochterunternehmen enthalten.

## 11.2 Gesellschafter und dem Gesellschafter nahestehende Unternehmen

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2025) folgende, unmittelbare Beziehungen bzw. Transaktionen zu berichten:

- Die unmittelbaren vertraglichen Beziehungen zum Land Berlin ergeben sich aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnbau und soziale Wohnraumversorgung 2024“, die vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027 gültig ist.
- Mietverträge für drei Flüchtlingsunterkünfte mit einem Gesamtvolumen an Grundmieten p. a. von knapp 3,2 Mio. EUR (2024: 3,2 Mio. EUR p. a.) sowie weitere sonstige Mietverträge mit einem Gesamtvolumen p. a. von knapp 0,9 Mio. EUR (2024: 0,5 Mio. EUR).
- Die Einbringung des Grundstücks in der Barther Straße mit Einbringungswert von 2,7 Mio. EUR und des Grundstücks im Weißenseer Weg mit Einbringungswert von 1,1 Mio. EUR.
- Der Verkauf des Grundstücks Insel Gartenfeld im Jahr 2025 zum Verkaufspreis von 23,5 Mio. EUR. Zudem wurde im Jahr 2025 das Grundstück in der Rhenaniastraße zu einem Preis von 11,5 Mio. EUR übertragen; weiterhin wurden verschiedene Aufwendungszuschüsse, Darlehen und Erlasse gewährt:
  - o Im Geschäftsjahr 2025 wurden in Summe 1,8 Mio. EUR (2024: 1,6 Mio. EUR) an Aufwendungszuschüssen für verschiedene Mietobjekte gewährt. Im Rahmen von Baukostenzuschüssen wurden der HOWOGE Zuschüsse für die Wohnungsbauförderung von 7 Mio. EUR (2024: 3,0 Mio. EUR) gewährt.
  - o Es wurden Förderdarlehen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einem Volumen von 96,8 Mio. EUR (2024: 33,5 Mio. EUR) gewährt.
  - o Es wurden Fördermittel des Bundes (KfW) mit einem Volumen von 96,8 Mio. EUR (2024: 55,1 Mio. EUR) gewährt.

- Weiterhin wurde der HOWOGE im Rahmen der Schulbauoffensive eine Zwischenfinanzierung von 288,2 Mio. EUR (2024: 237,1 Mio. EUR) sowie eine Endfinanzierung von 194,6 Mio. EUR (2024: 160,0 Mio. EUR) gewährt.
- Im Rahmen von Förderdarlehen der IBB und der KfW wurden im Geschäftsjahr 2025 Tilgungszuschüsse und Teilschulderlasse in Höhe von 10,4 Mio. EUR (2024: 10,6 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 2025 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 Grundstückseigentümergebüden. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

### **11.4 Angaben zur Managementvergütung**

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
- Jörg Kotzenbauer (seit November 2025)
- Katharina Greis (bis September 2025)

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

- Zentrale Bewirtschaftung
- Operatives Bestandsmanagement
- Prozesse und Digitalisierung
- Informationstechnologie
- Asset- und Portfoliomanagement
- Technisches Management
- Neubau
- Schulbau
- Unternehmenskommunikation und Marketing
- Zentraler Einkauf
- HOWOGE Wärme GmbH
- Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH
- ATOZ Facility Solutions GmbH
- HOWOGE Reinigung GmbH

Für die Übergangszeit von Oktober bis November 2025 übernahm Ulrich Schiller die Tätigkeitsbereiche von Katharina Greis.

Jörg Kotzenbauer ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Unterjährig ausgeschiedene Mitglieder:

<b>Name</b>	<b>Verantwortlich bis</b>
Frau Elfriede Baumann	bis 12.05.2025
Herr Hendrik Jellema	bis 12.05.2025
Herr Sebastian Lange	bis 12.05.2025
Frau Daniela Riedel	bis 12.05.2025
Herr Michael Schiller	bis 12.05.2025
Herr Frank Sparmann	bis 12.05.2025

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung der aktiven Geschäftsführung und des Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

<b>in TEUR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber der Geschäftsführung	600	571
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber dem Aufsichtsrat	72	54
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne	50	57
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	125	-
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>847</b>	<b>682</b>

Kurzfristig fällige Leistungen enthalten die Grundvergütung, Sonderzahlungen inklusive erfolgsabhängiger Vergütungen und geldwerter Vorteile (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

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen ein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erwarten ist.

Berlin, den 24.03.2026

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

  
Jörg Kotzenbauer

  
Ulrich Schiller

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

### III. Vermerke des Abschlussprüfers und des Prüfers der Nachhaltigkeitserklärung

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“ oder kurz „IFRS“) wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum

Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **1 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

#### **Sachverhalt und Problemstellung**

Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von 13.906,2 Mio. EUR (89,1 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Diese Investment Properties umfassen in Bewirtschaftung befindliche Grundstücke und Gebäude, die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten und unbebaute Grundstücke.

Der Konzern bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Folgebewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 395,3 Mio. EUR ertragswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Konzern hat zum Abschlussstichtag den beizulegenden Zeitwert der in Bewirtschaftung befindlichen Grundstücke und Gebäude, die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten und die unbebauten Grundstücke durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Die beizulegenden Zeitwerte der in Bewirtschaftung befindlichen Objekte werden auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungsmittelzuflüsse über ein Discounted-Cashflow-Modell (DCF-Modell) ermittelt. Für die Ermittlung der beizulegenden Werte der Projektentwicklungen bzw. Immobilien, bei denen künftige Entwicklungsmaßnahmen oder die Gesamt-Herstellkosten entscheidend für den Wert sind, wird das Residualwertverfahren angewandt. Der Residualwert wird aus den erwarteten Einnahmen abzüglich der notwendigen Kosten für Realisierung, Finanzierung und Entwicklung abgeleitet. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

In die Bewertung der Investment Properties fließen bewertungsrelevante Parameter ein, die ermessensbehaftet und mit gewissen Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind vor allem die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote, die Bewirtschaftungskosten sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. Bereits geringfügige Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Daher waren diese Sachverhalte für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

### **Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter Hinzuziehung unserer Bewertungsspezialisten unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogene DCF-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards, auch im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt.

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

Anschließend haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die methodisch konsequente Herangehensweise für die Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Zahlungsströme (Mieten), die unterstellte künftige Leerstandsquote, die Bewirtschaftungskosten sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir für Bestandsobjekte Vergleichsrechnungen auf Basis des branchenintern genutzten DCF-Verfahrens vorgenommen. Für unbebaute Grundstücke haben wir einen Abgleich mit den am Markt beobachtbaren Informationen für die Bewertung auf Basis des Bodenwerts vorgenommen (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse). Für im Bau befindliche Objekte erfolgte die Prüfungshandlung auf Basis des Residualwertverfahrens.

Ergänzend haben wir für eine bewusste Auswahl an Objekten Vor-Ort-Besichtigungen in Form von Außenbesichtigungen vorgenommen.

Die von den gesetzlichen Vertretern der Muttergesellschaft angewandten Bewertungsverfahren sind sachgerecht ausgestaltet und geeignet, die beizulegenden Zeitwerte der relevanten Vermögenswerte angemessen zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter angemessen wieder.

### **Verweis auf weitere Informationen**

Zur Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Kapitel 5.1, 7.2 und 8.1 des Konzernanhangs.

## **2 Bilanzierung der Fertigstellung von Schulneubauten**

### **Sachverhalt und Problemstellung**

In 2019 hat das Land Berlin mit der Muttergesellschaft einen Rahmenvertrag über die Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich Schulbau im Rahmen der sogenannten „Schulbauoffensive“ des Landes Berlin abgeschlossen. Aktuell sind dabei insgesamt 37 Projekte geplant (19 Schulneubauten, 11 Schulsanierungen und bis zu 7 Holzmodulschulen), wobei derzeit 26 Projekte in Bearbeitung sind. Das Finanzierungsvolumen beträgt rd. 5,6 Mrd. EUR. Im Zuge des Rahmenvertrags werden der Muttergesellschaft Erbbaurechte an bestimmten Grundstücken des Landes Berlin eingeräumt. In Ausübung dieser Erbbaurechte errichtet die Muttergesellschaft auf diesen Grundstücken Schulneubauten und vermietet diese nach Fertigstellung für mindestens 25 Jahre an das Land Berlin. Zur Finanzierung der Bauphase erhält die Muttergesellschaft

Zwischenfinanzierungsdarlehen von der Investitionsbank Berlin. Mit Fertigstellung der Projekte wird die Zwischenfinanzierung in einen langfristigen Darlehensvertrag überführt.

Die Schulneubauten werden bis zur Fertigstellung der jeweiligen Projekte mit den Herstellungskosten bei der Gesellschaft unter dem Bilanzposten „Vorräte“ ausgewiesen, soweit es sich bei dem Mietvertrag der Schule um ein Finanzierungsleasing im Sinne des IFRS 16 handelt (31. Dezember 2025: 489,9 Mio. EUR). Nach der Fertigstellung erzielt die Muttergesellschaft einen Verkaufserlös aus Schulneubau gegen Erfassung einer entsprechenden Leasingforderung. Im Geschäftsjahr wurden aus der Fertigstellung der Schulen Umsatzerlöse in Höhe von 213,8 Mio. EUR realisiert. Per 31. Dezember 2025 sind Leasingforderungen in Höhe von 375,5 Mio. EUR erfasst.

Die Erbbaurechte sind zusammengefasst mit dem Miet- oder Nutzungsvertrag nach IFRS 16 zu betrachten und werden, soweit die Laufzeit des Erbbaurechts der Laufzeit des Nutzungsvertrags entspricht, nicht separat angesetzt.

Für die bei Fertigstellung vereinbarte Finanzierung der Schulneubauten zwischen der Muttergesellschaft und der Investitionsbank Berlin ist in Bezug auf die Zahlung des Mietzinses in Höhe des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) durch das Land Berlin eine Abtretungsvereinbarung enthalten. Die Abtretung führt zu einer Verkürzung des Zahlungswegs und hat auf die bilanzielle Abbildung der Verbindlichkeit und der zugehörigen Aufwendungen keine Auswirkung. Die Darlehen sind nach Ende der Grundmietzeit vollständig durch das Land Berlin bedient worden.

Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da sich durch die Fertigstellung von Schulgebäuden komplexe Bilanzierungsfragen in Bezug die bilanzielle Abbildung der Nutzungsvereinbarung sowie der Behandlung der Abtretungsvereinbarung in Bezug auf die gewährten Darlehen ergeben.

### **Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse**

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen zum grundlegenden Modell haben wir den Rahmenvertrag mit dem Land Berlin zur Schulbauoffensive und den Gesellschafterdarlehensvertrag sowie zugehörige vertragliche Anpassungen eingesehen und nachvollzogen. Ergänzend haben wir Befragungen der gesetzlichen Vertreter der Muttergesellschaft und der uns von diesen benannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgenommen.

In Bezug auf die in 2025 fertiggestellten Schulen haben wir die Erbbaurechtsverträge, Projektvereinbarungen, Abtretungsvereinbarungen, Darlehensverträge, Mietverträge inklusive der Nachträge sowie die Ermittlung des Fair Value bei Fertigstellung eingesehen. Wir haben uns die darauf aufbauenden bereitgestellten Bilanzierungsmemos unter Hinzuziehung unserer Spezialisten gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die Voraussetzungen für ein Finanzierungsleasing nach den Kriterien des IFRS 16.63 sowie die bilanzielle Behandlung des Erbbaurechts geprüft. In Bezug auf das nicht erfasste Erbbaurecht haben wir gewürdigt, inwiefern die Muttergesellschaft sachgerecht davon ausgeht, dass die Laufzeiten des Nutzungsvertrages und des Erbbaurechts identisch sind.

Weiterhin waren die möglichen bilanziellen Effekte der Abtretungsvereinbarung zu würdigen. Wir haben unter Einbeziehung unserer Spezialisten die rechtliche Würdigung der Gesellschaft nachvollzogen, wonach lediglich eine Abkürzung der Zahlungsströme vorliegt und keine Saldierungs- oder Ausbuchungstatbestände erfüllt sind.

Im Ergebnis sind die von den gesetzlichen Vertretern gewählten Bilanzierungsgrundsätze zur Abbildung von Schulneubau-Projekten aus unserer Sicht insgesamt sachgerecht.

### **Verweis auf weitere Informationen**

Die Angaben der Gesellschaft zum Schulneubau sind in den Kapiteln 5.2, 5.6.2, 5.13.2, 7.1.2, 7.2, 8.5.2., 8.12., 8.13 und 10 des Konzernanhangs enthalten.

### **Sonstige Informationen**

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

- Den Abschnitt „2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts,
- die in Abschnitt „3 Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene nichtfinanzielle Erklärung zur Erfüllung der §§ 289b bis 289e HGB.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu

den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

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

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

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 19. August 2025 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Oktober 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung tätig.

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

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Dominic Sommerhoff.

Berlin, den 24. März 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Dominic Sommerhoff

Wirtschaftsprüfer

Patrick Franke

Wirtschaftsprüfer

# **PRÜFUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT IN BEZUG AUF DIE KONZERNNACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG DER HOWOGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT, BERLIN MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR 2025 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025**

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

## **Prüfungsurteil**

Wir haben die im Abschnitt „Nachhaltigkeitserklärung“ des Konzernlageberichts enthaltene Konzernnachhaltigkeitserklärung der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft“) für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die Konzernnachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernenerklärung aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852, der §§ 315b und 315c HGB an eine nichtfinanzielle Konzernenerklärung sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass die beigefügte Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) unter Berücksichtigung der am 11.07.2025 veröffentlichten „Quick Fixes“ entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die Konzernnachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht

in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der im Abschnitt der „Nachhaltigkeitserklärung“ aufgeführten Beschreibung steht, bzw.

- dass die im Abschnitt „EU Taxonomie“ versehenen Angaben in der Nachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 entsprechen.

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) und des vom IAASB herausgegebenen International Standard on Quality Management (ISQM 1) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die Konzernnachhaltigkeitserklärung**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung

und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer Konzernnachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Konzernnachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

## **Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung**

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Die gesetzlichen Vertreter haben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe vorgenommen. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher. Auch die Quantifizierung von nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die in der Konzernnachhaltigkeitserklärung angegeben wurden, unterliegt inhärenten Unsicherheiten.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung.

## **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der Konzernnachhaltigkeitserklärung**

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die Konzernnachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten

konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Konzernnachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Nachhaltigkeitserklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.
- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

## **Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten**

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Konzernnachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- ein Verständnis des Prozesses zur Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse erlangt und beurteilt, ob die Anforderungen der ESRS diesbezüglich erfüllt sind.
- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der Konzernnachhaltigkeitserklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- das Risiko wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der Konzernnachhaltigkeitserklärung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt.
- analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der Nachhaltigkeitserklärung durchgeführt.
- ausgewählte Angaben mit den entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung und Konzernlagebericht abgeglichen.
- über die Konzernabschlussprüfung externe Bestätigungen von Rechtsanwälten und Steuerberatern für ausgewählte Sozial- und Governance-Themen eingeholt.
- zukunftsorientierte Angaben gewürdigt.
- die Darstellung der Informationen in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der Konzernnachhaltigkeitserklärung gewürdigt.

## Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Dieser Vermerk ist an die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 24. März 2026

Baker Tilly GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Dominic Sommerhoff  
Wirtschaftsprüfer

Katharina Engels  
Wirtschaftsprüferin