

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.531.000,00	2.418.886,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.416.857.530,61		2.392.770.699,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.887.940,75		12.654.785,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	61.245.296,66		22.861.043,67
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.150,23		4.167.150,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
6. technische Anlagen	7.400.182,90		6.553.996,69
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.005.434,00		1.677.534,24
8. Anlagen im Bau	77.572.690,71		26.814.044,24
9. Bauvorbereitungskosten	22.925.237,66		6.761.815,54
10. geleistete Anzahlungen	<u>90.941.850,91</u>		<u>80.437.214,11</u>
		2.706.003.314,43	2.554.698.283,65
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00		1,00
2. andere Finanzanlagen	<u>66.160.606,10</u>		<u>61.927.675,18</u>
		66.160.607,10	61.927.676,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	130.000,00		130.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		0,00
3. unfertige Leistungen	90.875.173,60		104.363.043,33
4. andere Vorräte	<u>15.005,68</u>		<u>2.025,08</u>
		91.020.179,28	104.495.068,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	755.679,06		724.270,19
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		1.920.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.922,59		7.002,59
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.520,56		435.434,15
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.368.992,60</u>		<u>3.538.366,53</u>
		3.136.114,81	6.625.073,46
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		45.521.348,42	51.576.012,71
<i>davon auf Sperrkonten: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 482,31)</i>			
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 622.528,02 (Vorjahr: EUR 762.340,05)</i>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	875.901,87		1.112.653,21
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.227.833,73</u>		<u>1.204.999,10</u>
		2.103.735,60	2.317.652,31
		<u>2.918.476.299,64</u>	<u>2.784.058.652,72</u>

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage		297.325.878,52	290.635.913,52
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	371.321.778,20		371.321.778,20
2. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	22.500.000,00		22.500.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	<u>676.336.339,87</u>		<u>578.944.433,64</u>
		1.070.158.118,07	972.766.211,84
IV. Konzernbilanzgewinn		<u>79.989.044,93</u>	<u>99.687.118,71</u>
		1.472.473.041,52	1.388.089.244,07
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.960.497,39		1.061.442,17
2. sonstige Rückstellungen	<u>22.528.682,03</u>		<u>21.688.201,22</u>
		25.489.179,42	22.749.643,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.299.341.703,41		1.232.333.953,04
2. erhaltene Anzahlungen	99.801.725,92		117.643.431,46
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.886.970,82		5.520.131,98
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	492.474,45		581.813,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.538.118,25		9.460.620,92
6. sonstige Verbindlichkeiten	378.015,64		511.501,72
<i>davon aus Steuern: EUR 368.724,55 (Vorjahr: EUR 446.878,16)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 42.878,55)</i>			
		1.413.439.008,49	1.366.051.452,52
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		7.075.070,21	7.168.312,74
		<u>2.918.476.299,64</u>	<u>2.784.058.652,72</u>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	377.861.121,16		349.977.545,49
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1.920.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	164.596,06		166.676,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>832.252,17</u>		<u>819.007,73</u>
		378.857.969,39	352.883.229,77
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-13.487.869,73	2.029.805,40
3. andere aktivierte Eigenleistungen		792.112,93	533.329,98
4. sonstige betriebliche Erträge		8.114.996,09	29.571.157,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	131.784.828,94		128.093.557,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	122.498,84		3.534,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>762.630,13</u>		<u>580.609,07</u>
		132.669.957,91	128.677.700,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	28.386.888,85		26.574.996,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.676.136,11		5.341.826,36
<i>davon für Altersversorgung: EUR 441.535,80</i> <i>(Vorjahr: EUR 409.245,03)</i>			
		34.063.024,96	31.916.822,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		63.868.193,91	62.366.921,28
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		18.770.959,89	16.055.546,91
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.232.930,92	4.037.735,94
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.676,24	55.600,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.819.162,33	29.176.182,12
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>10.318.464,06</u>	<u>9.577.943,76</u>
13. Ergebnis nach Steuern		90.028.052,78	111.339.742,06
14. sonstige Steuern		<u>12.334.220,33</u>	<u>11.881.470,17</u>
15. Jahresüberschuss		77.693.832,45	99.458.271,89
16. Gewinnvortrag		2.066.365,66	0,00
17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		<u>228.846,82</u>	<u>228.846,82</u>
18. Konzernbilanzgewinn		<u>79.898.044,93</u>	<u>99.687.118,71</u>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2017	31.12.2017	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.927.050,22	3.524.709,06	5.364,03	0,00	11.446.395,25	5.508.164,22	1.412.263,04	5.032,01	0,00	6.915.395,25	4.531.000,00	2.418.886,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.374.854.439,09	39.389.170,49	1.391.642,44	41.279.721,44	3.454.131.688,58	982.083.739,73	58.949.332,89	1.379.477,65	2.379.437,00	1.037.274.157,97	2.416.857.530,61	2.392.770.699,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.945.332,90	11.655.720,57	683.928,57	0,00	40.917.124,90	17.290.547,33	1.532.585,39	683.928,57	110.020,00	18.029.184,15	22.887.940,75	12.654.785,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.536.553,37	35.043.862,86	1.573.348,00	4.739.247,13	63.746.315,36	2.675.509,70	0,00	0,00	174.491,00	2.501.018,70	61.245.296,66	22.861.043,67
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.150,23	0,00	0,00	0,00	4.167.150,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.167.150,23	4.167.150,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	0,00	0,00
6. technische Anlagen	11.068.109,52	194.159,31	0,00	1.809.126,87	13.071.395,70	4.514.112,83	1.157.099,97	0,00	0,00	5.671.212,80	7.400.182,90	6.553.996,69
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.260.810,56	1.210.313,64	356.993,92	0,00	8.114.130,28	5.583.276,32	816.912,62	291.492,66	0,00	6.108.696,28	2.005.434,00	1.677.534,24
8. Anlagen im Bau	27.454.398,77	59.479.580,24	535.759,86	-8.345.528,44	78.052.690,71	640.354,53	0,00	0,00	160.354,53	480.000,00	77.572.690,71	26.814.044,24
9. Bauvorbereitungskosten	6.761.815,54	18.869.343,25	0,00	-2.705.921,13	22.925.237,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.925.237,66	6.761.815,54
10. geleistete Anzahlungen	80.437.214,11	47.281.282,67	0,00	-36.776.645,87	90.941.850,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.941.850,91	80.437.214,11
	3.567.715.181,56	213.123.433,03	4.541.672,79	0,00	3.776.296.941,80	1.013.016.897,91	62.455.930,87	2.354.898,88	2.824.302,53	1.070.293.627,37	2.706.003.314,43	2.554.698.283,65
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
2. andere Wertpapiere	61.927.675,18	4.232.930,92	0,00	0,00	66.160.606,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.160.606,10	61.927.675,18
	61.927.676,18	4.232.930,92	0,00	0,00	66.160.607,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.160.607,10	61.927.676,18
	3.637.569.907,96	220.881.073,01	4.547.036,82	0,00	3.853.903.944,15	1.018.525.062,13	63.868.193,91	2.359.930,89	2.824.302,53	1.077.209.022,62	2.776.694.921,53	2.619.044.845,83

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert EUR	
		unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahren EUR	über 5 Jahren EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.299.341.703,41	77.497.455,27	262.485.057,04	959.359.191,10	1.164.760.057,69	*)
					134.426.817,55	**)
<i>Vorjahr</i>	1.232.333.953,04	74.125.098,24	277.772.002,46	880.436.852,34		
Erhaltene Anzahlungen	99.801.725,92	99.801.725,92				
<i>Vorjahr</i>	117.643.431,46	117.643.431,46				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.886.970,82	5.886.970,82				
<i>Vorjahr</i>	5.520.131,98	5.520.131,98				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	492.474,45	492.474,45				
<i>Vorjahr</i>	581.813,40	581.813,40				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.538.118,25	6.473.157,45	1.064.960,80	0,00		
<i>Vorjahr</i>	9.460.620,92	8.718.694,89	690.324,76	51.601,27		
Sonstige Verbindlichkeiten	378.015,64	378.015,64				
<i>Vorjahr</i>	511.501,72	511.501,72				
Gesamt	1.413.439.008,49	190.529.799,55	263.550.017,84	959.359.191,10		
<i>Vorjahr</i>	1.366.051.452,52	207.100.671,69	278.462.327,22	880.488.453,61		

Art der Sicherung

* Grundpfandrecht

** Bürgschaften

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2017 TEUR	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis	77.694	99.458
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	61.044	38.735
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	2.177	-7.815
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.880	-1.937
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19	5
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.326	-4.832
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.911	4.878
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.231	28.467
Ertragsteueraufwendungen	10.318	8.259
Ertragsteuerzahlungen	-9.755	-7.250
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	168.263	157.968
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-215.077	-226.172
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.829	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2.740
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.386	-2.386
Erhaltene Zinsen	28	55
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-213.606	-231.243
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	150.231	220.173
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-74.235	-70.178
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen und die Ablösung von (Finanz-)Krediten	-8.309	-15.047
Gezahlte Zinsen	-28.258	-28.522
Auszahlungen an Gesellschafter (Ausschüttung)	0	-1.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	39.429	105.426
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.914	32.151
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	50.813	18.662
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	44.899	50.813

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital gemäß Konzernbilanz EUR
	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG EUR	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen und andere Gewinnrücklagen EUR	Konzernbilanzgewinn EUR	
Stand am 1.1.2016	25.000.000,00	283.079.085,52	371.321.778,20	536.674.387,52	65.998.892,94	1.282.074.144,18
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	64.998.892,94	-64.998.892,94	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragung	0,00	7.556.828,00	0,00	0,00	0,00	7.556.828,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.000.000,00	-1.000.000,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	99.458.271,89	99.458.271,89
Stand am 31.12.2016	25.000.000,00	290.635.913,52	371.321.778,20	601.444.433,64	99.687.118,71	1.388.089.244,07
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	97.620.753,05	-97.620.753,05	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	6.689.965,00	0,00	0,00	0,00	6.689.965,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	77.693.832,45	77.693.832,45
Stand am 31.12.2017	25.000.000,00	297.325.878,52	371.321.778,20	698.836.339,87	79.989.044,93	1.472.473.041,52

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

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

Bei den Einbringungen aus Grundstücksübertragungen handelt es sich um die Einbringungen der Grundstücke Blankenburger Pflasterweg (TEUR 2.963), Sven-Hedin-Straße/Plüschowstraße (TEUR 2.245), Stefan-Heym-Platz (TEUR 1.000) und Barther Straße (TEUR 488).

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 22.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile (TEUR 756.325, davon TEUR 79.989 Konzernbilanzgewinn) ausschüttbar.