

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Berlin

Bericht über die Prüfung
des Konzernabschlusses
zum 31. Dezember 2016

HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei des Prüfungsberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht		Seite
1	Prüfungsauftrag	1
2	Grundsätzliche Feststellungen	2
3	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	4
4	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
5	Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung	9
5.1	Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung	9
5.1.1	Konsolidierungskreis	9
5.1.2	Konzernabschlussstichtag	9
5.1.3	Ergebnis der Prüfung der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse	10
5.1.4	Konzernabschluss	10
5.1.5	Konzernlagebericht	10
5.2	Gesamtaussage des Konzernabschlusses	11
5.2.1	Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	11
5.2.2	Erläuterungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	11
5.3	Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
5.3.1	Mehrjahresübersicht	14
5.3.2	Vermögenslage	15
5.3.3	Finanzlage	20
5.3.4	Ertragslage	21
6	Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages	24
7	Schlussbemerkung	25

Anlagen

1 Konzernlagebericht und Konzernabschluss sowie Bestätigungsvermerk

- 1.1 Konzernlagebericht
- 1.2 Konzernbilanz
- 1.3 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 1.4 Konzernanhang
- 1.5 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 1.6 Konzern-Eigenkapitalspiegel
- 1.7 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

2 Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BilMoG	Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz)
DMBiG	Gesetz über die Eröffnungsbilanz in Deutscher Mark und die Kapitalneufestsetzung
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard
GewO	Gewerbeordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HOWOGE	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IFA	Immobilienwirtschaftlicher Fachausschuss
PS	Prüfungsstandard
RS	Stellungnahme zur Rechnungslegung
RückAbzinsV	Verordnung über die Ermittlung und Bekanntgabe der Sätze zur Abzinsung von Rückstellungen (Rückstellungsabzinsungsverordnung)
Servicegesellschaft	HOWOGE Servicegesellschaft mbH, Berlin
Wärme GmbH	HOWOGE Wärme GmbH, Berlin
WBL	Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung, Berlin
WEG	Wohnungseigentum

1 Prüfungsauftrag

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Juni 2016 der

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

– im Folgenden auch kurz „HOWOGE“ oder „Mutterunternehmen“ genannt –

wurde die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, nunmehr firmierend unter Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt. Die Geschäftsführung hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung einer Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2016 erteilt.

Wir bestätigen nach § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Konzernabschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Bei der Erstellung des Prüfungsberichts haben wir die deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die unter dem 24. Oktober/2. November 2016 getroffenen Vereinbarungen sowie ergänzend die als Anlage beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der Fassung vom 1. Januar 2002.

Dieser Prüfungsbericht wurde nur zur Dokumentation der durchgeführten Prüfung gegenüber der HOWOGE und nicht für Zwecke Dritter erstellt, denen gegenüber wir nach der im Regelungsbereich des § 323 HGB geltenden Rechtslage keine Haftung übernehmen.

2 Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

Aus dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht der Geschäftsführung der HOWOGE sowie den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns von besonderer Bedeutung sind:

- Das Jahr 2016 stand weiterhin im Zeichen der Wachstumsstrategie und der damit verbundenen Neubautätigkeit und dem Erwerb von Developments sowie der Erstvermietung von mehr als 350 im Jahr fertiggestellten Neubauten.
- Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 99,5 (Vorjahr: Mio. EUR 65,6) erwirtschaftet.

Die Ertragslage hat sich wesentlich durch den um Mio. EUR 19,7 gestiegenen Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung sowie die 2016 vorgenommenen Zuschreibungen (Mio. EUR 23,6; Vorjahr: Mio. EUR 5,2) verbessert.

- Der Finanzmittelfonds ist von Mio. EUR 18,7 auf Mio. EUR 50,8 angestiegen.

Der Anstieg resultiert bei einer Erhöhung des negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit von Mio. EUR 149,2 auf Mio. EUR 231,2 aus der Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit (Mio. EUR 158,0; Vorjahr: Mio. EUR 147,1) und der durch die Aufnahme von Darlehen bedingten Erhöhung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit (Mio. EUR 105,4; Vorjahr: Mio. EUR -20,7).

- Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt wie im Vorjahr rd. 50 %.

Aufgrund der investitionsbedingten Erhöhung der Bilanzsumme (Mio. EUR 2.784,1; Vorjahr: Mio. EUR 2.544,6) ist die Eigenkapitalquote trotz des jahresüberschussbedingten Anstiegs des Eigenkapitals (Mio. EUR 1.388,1; Vorjahr: Mio. EUR 1.282,1) nahezu konstant geblieben.

- Die Geschäftsführung führt in ihrem Lagebericht aus, dass in den folgenden Jahren eine kontinuierlich positive Entwicklung erwartet wird, die keine wirtschaftlichen oder finanziellen Engpässe aufweist. Für das nächste Jahr wird ein operativer Cashflow erwartet, der auf dem Niveau dieses Jahres liegt. Das operative Ergebnis – als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns – ist für 2017 in einer Größenordnung von Mio. EUR 126,3 geplant. Der Jahresüberschuss 2017 wird unter Bereinigung der Sondereinflüsse auf dem Niveau 2016 liegen.
- Bedeutsame finanzwirtschaftliche Risiken sind derzeit aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht erkennbar.

Zusammenfassend stellen wir nach § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung, insbesondere die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Konzerns, wie sie im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht ihren Ausdruck gefunden haben, als realistisch ansehen.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses in Abschnitt 5.2 unseres Berichts

3 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, in der Fassung der Anlagen 1.1 bis 1.6 den folgenden unter dem 13. März 2017 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

4 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Prüfungsgegenstand

Gegenstände unserer Konzernabschlussprüfungen waren

- die Konzernbuchführung
- der Konzernabschluss (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel)
- der Konzernlagebericht

des Mutterunternehmens.

Die Konzernbuchführung und die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens; dies gilt auch für die Angaben, die wir zu diesen Unterlagen erhalten haben. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Konzernabschlussprüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Konzernabschluss oder den Konzernlagebericht ergeben.

Unsere Prüfung umfasste die Beurteilung

- der Abgrenzung des Konsolidierungskreises,
- der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse und
- der getroffenen Konsolidierungsmaßnahmen.

Außerdem hat uns der Aufsichtsrat nach Nr. VII.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung des Landes Berlin (Berliner Corporate Governance Kodex) beauftragt, über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Konzernabschlussprüfung ergeben, sowie über bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen, die eine Unrichtigkeit der von Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum Kodex ergeben, gesondert zu berichten. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in Abschnitt 6 dieses Berichts.

Daneben wurden wir beauftragt, im Rahmen unserer Abschlussprüfung ergänzend die in § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG aufgeführten Prüfungs- und Darstellungsvorgaben zu beachten und darüber in berufsüblichem Umfang zu berichten. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt 6 dieses Berichts sowie auf unseren gesonderten Bericht vom 13. März 2017.

Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem 10. März 2016 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Konzernabschluss des Vorjahres; er wurde am 14. Juni 2016 gebilligt.

Die Prüfung wurde von uns von Januar bis März 2017 durchgeführt.

Wir haben die Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfer vorgenommen.

Die Prüfung des Konzernabschlusses ist nach § 317 HGB problembezogen so anzulegen, dass wesentliche Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Rechnungslegungsvorschriften mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wenden wir unseren risiko- und prozessorientierten Prüfungsansatz an; zu dessen Unterstützung bedienen wir uns unserer Prüfungssoftware EMS. Sie unterstützt die Planung, Durchführung und Dokumentation der Konzernabschlussprüfung.

Die Abschlussprüfung erstreckt sich nach § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir uns einen Überblick über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie das konzernspezifische Rechnungswesen verschafft, eine analytische Durchsicht des Konzernabschlusses vorgenommen sowie Gesellschaftsvertrag und Gesellschafterbeschlüsse, Aufsichtsratsprotokolle sowie Berichte der internen Revision eingesehen. Die Prüfungsstrategie wurde von uns nach den hierbei gewonnenen Erkenntnissen und den Erwartungen über mögliche Fehler festgelegt. Das interne Kontrollsystem des Konzerns, insbesondere des Mutterunternehmens, haben wir untersucht, soweit es für eine ordnungsgemäße Konzernrechnungslegung von Bedeutung ist; das interne Kontrollsystem in seiner Gesamtheit war nicht Gegenstand unserer Konzernabschlussprüfung.

Identifizierte relevante Kontrollverfahren des Konzerns haben wir unserem Prüfungsplan entsprechend auf Angemessenheit und gegebenenfalls Wirksamkeit geprüft. Unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen von ausgewählten Geschäftsvorfällen und Beständen) konnten wir, soweit diese Kontrollen als wirksam einzustufen waren, reduzieren. In allen anderen Fällen haben wir entsprechend unserer Risikoeinschätzung die aussagebezogenen Prüfungshandlungen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt. Bei Einzelfallprüfungen haben wir Nachweise in bewusster Auswahl bzw. unter Heranziehung von Stichprobenverfahren eingeholt.

Um sicherzustellen, dass die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen eingehalten werden, haben wir die involvierten Teilbereichsprüfer, insbesondere die Abschlussprüfer der einbezogenen Konzernunternehmen schriftlich über die anzuwendenden Prüfungsgrundsätze, die von den Unternehmen zu beachtenden Rechnungslegungsvorschriften (zusammengefasst in der Konzernbilanzierungsrichtlinie des Mutterunternehmens), Besonderheiten der Berichterstattung für Zwecke der Einbeziehung in den Konzernabschluss, die Prüfungsschwerpunkte und die einzuhaltenden Termine unterrichtet und uns deren Beachtung bestätigen lassen. Wir haben uns in diesem Zusammenhang auch jeweils von der beruflichen Kompetenz, der Unabhängigkeit und der regulatorischen Beaufsichtigung dieser Prüfer unterrichten lassen.

Die dem Konzernabschluss zugrunde gelegten Jahresabschlüsse unter Berücksichtigung der jeweiligen Überleitungsrechnungen auf die für den Konzernabschluss geltenden Vorschriften des HGB der einbezogenen Konzernunternehmen wurden sämtlich von uns nach § 317 Abs. 1 bzw. Abs. 3 HGB geprüft.

Zukunftsbezogene Angaben im Konzernlagebericht haben wir vor dem Hintergrund der Konzernabschlussangaben auf Plausibilität und Übereinstimmung mit den während der Konzernabschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen beurteilt.

Bei unserer Prüfung nach § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG haben wir den Prüfungsstandard IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir unserem prüferischen Vorgehen insbesondere den darin enthaltenen Fragenkatalog, der mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet wurde, zugrunde gelegt.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen haben alle gewünschten Aufklärungen und Nachweise erbracht. Außerdem hat die Geschäftsführung des Mutterunternehmens unter dem 13. März 2017 die berufsübliche Vollständigkeitserklärung in schriftlicher Form abgegeben. Darin wird insbesondere versichert, dass in den Konzernabschluss alle konsolidierungspflichtigen Unternehmen einbezogen sind, dass die dem Konzernabschluss zugrunde gelegten Abschlüsse alle nach den für den Konzernabschluss maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätzen bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten, sämtliche Aufwendungen und Erträge sowie alle erforderlichen Angaben enthalten und dass sämtliche konsolidierungspflichtigen Vorgänge im Konzernabschluss zutreffend berücksichtigt sind.

5 Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

5.1.1 Konsolidierungskreis

Die im Konzernanhang (Anlage 1.4 zu diesem Bericht) gemachten Angaben zum Konsolidierungskreis sind vollständig und zutreffend. Die Vorschriften zur Einbeziehung bzw. Nichteinbeziehung (§§ 294, 296 HGB) wurden beachtet.

Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises wurde das Stetigkeitsprinzip beachtet. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur durch den erstmaligen Einbezug des quotenkonsolidierten Unternehmens geändert.

Konsolidierte Unternehmen

Vollkonsolidierte Unternehmen

- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH, Berlin
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH, Berlin
- HOWOGE Wärme GmbH, Berlin

Quotenkonsolidierte Unternehmen (Gemeinschaftsunternehmen)

- Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin

5.1.2 Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung von § 299 HGB auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen und des Gemeinschaftsunternehmens ist.

5.1.3 Ergebnis der Prüfung der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

Nach unserer Beurteilung aufgrund unserer Prüfung nach § 317 Abs. 3 HGB bilden die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen geeignete Konsolidierungsgrundlagen.

Die Anpassung der Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen an die für das Mutterunternehmen anwendbaren Bilanzierungsgrundsätze und an die konzerneinheitliche Bewertung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

5.1.4 Konzernabschluss

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ist diesem Bericht als Anlagen 1.2 bis 1.6 beigelegt.

Der Konzernabschluss wurde ordnungsgemäß aus den einbezogenen Jahresabschlüssen abgeleitet. Die angewandten Konsolidierungsmethoden stehen in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften. Abweichend vom DRS 4 „Unternehmenserwerbe im Konzernabschluss“ wurde dabei für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, die Kapitalkonsolidierung zulässigerweise auf Basis der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung) durchgeführt und die Wertansätze wurden zulässigerweise zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss angesetzt. Die Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend fortgeführt.

In zulässiger Abweichung von DRS 18 „Latente Steuern“ enthält der Konzernanhang keine Darstellung des Zusammenhangs zwischen erwartetem und ausgewiesenem Steueraufwand in Form einer Überleitungsrechnung.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung, zum Konzernanhang, zur Konzern-Kapitalflussrechnung und zum Konzern-Eigenkapitalspiegel wurden eingehalten.

5.1.5 Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 ist diesem Bericht als Anlage 1.1 beigelegt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung entspricht der Konzernlagebericht den gesetzlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss steht in Einklang mit dem Konzernabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung werden zutreffend dargestellt. Die Angaben nach § 315 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

In DRS 20 „Konzernlagebericht“ enthaltene Anforderungen, insbesondere die Anforderungen des DRS 20.152 zur Quantifizierung von Chancen und Risiken, die über die von § 315 HGB geforderten Angaben hinausgehen, sind nicht umgesetzt worden.

5.2 Gesamtaussage des Konzernabschlusses

5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

Wir nehmen auf unsere nachfolgenden Erläuterungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses Bezug. Der Konzernabschluss insgesamt, d.h. das Zusammenwirken von Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

5.2.2 Erläuterungen zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

Im Folgenden werden wesentliche Bewertungsgrundlagen (einschließlich Konsolidierungsmethoden) und deren Änderungen sowie sachverhaltsgestaltende Maßnahmen dargestellt.

Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Immobilienbewertung

Für die Immobilien des Konzerns werden regelmäßig Ertragswertermittlungen unter Zugrundelegung der geplanten Erträge und Aufwendungen erstellt. Dabei werden als Parameter für die Ertragswertermittlung aktualisierte Mieterträge, nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten entsprechend §§ 24 ff. II. BV, Bodenwerte abgeleitet aus den Bodenrichtwerten und Restnutzungsdauern entsprechend der jeweils geschätzten Nutzungsdauer unterstellt. Für die Berechnung des Ertragswerts wurde in den Vorjahren ein Liegenschaftszinssatz angesetzt, der sich aus einem Basiszinssatz von 5,0 % sowie Zu- und Abschlägen aufgrund verschiedener Kriterien, wie z.B. Objektlage und Leerständen, ergibt. In 2016 wurden die Bewertungsparameter fortgeschrieben und aktualisiert. Die wesentlichen Anpassungen betreffen den Basiszinssatz, der auf der Grundlage des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes für 30-jährige Staatsanleihen ermittelt wurde, sowie die Restnutzungsdauern, die sich aus den objektkonkreten, aktuellen technischen Zustand ergeben. Es ergaben sich Zinssätze zwischen rd. 4,0 % und rd. 4,4 %.

Im Ergebnis der Bewertung sind Wertaufholungen in Höhe von TEUR 23.632 vorgenommen worden. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind grundsätzlich in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, wie z.B. Drohverlustrückstellungen, sind entsprechend den Regelungen des BilMoG mit Zinssätzen nach der RückAbzinsV abgezinst worden.

Für die nach Auslaufen der Grundförderung im sozialen Wohnungsbau im 1. Förderweg drohenden negativen Bewirtschaftungsergebnisse aus der Vermietung von 405 Wohneinheiten in den Jahren 2016 bis 2028 haben die HOWOGE und die WBL Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet. Die Rückstellung dotiert zum Stichtag in Höhe von Mio. EUR 10,3 (Vorjahr: Mio. EUR 11,9). Es wurden neben der Inanspruchnahme von Mio. EUR 1,9 die Rückstellungsbeträge aufgezinnt (Mio. EUR 0,5) und mit Mio. EUR 0,1 aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden die für die Berechnung notwendigen Parameter (Miete, Erlösschmälerung, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungs- und Finanzierungsaufwendungen) aktualisiert. Die HOWOGE hat beim Ansatz der Finanzierungsaufwendungen unterstellt, dass die ursprünglichen Objektfinanzierungen als Teilmenge der Gesamtfinanzierung bestehen bleiben, d.h., dass der Restbetrag dieser Objektfinanzierungen inklusive Aufwendungsdarlehen (Anfang 2006 zum Umschuldungszeitpunkt der Objektfinanzierungen Mio. EUR 66,8) weiterhin direkt diesen Objekten zugeordnet wurde. Dabei wurden zur Ermittlung der Finanzierungsaufwendungen für diese Objekte durchschnittliche Zinssätze von 4,39 % p.a. bis 3,50 % p.a. unterstellt.

Konsolidierungsmethoden

Kapitalkonsolidierung

Im Rahmen der Kapitalkostenkonsolidierung wurde für Erwerbsvorgänge, die vor dem 1. Januar 2010 erfolgt sind, die Buchwertmethode nach § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F. verwendet.

Konsolidierung der Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen und Ausleihungen zwischen den konsolidierten Unternehmen wurden mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Konsolidierung der Aufwendungen und Erträge

Betriebliche Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen wurden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet.

Zwischenergebniseliminierung

Bei Leistungen zwischen den einzelnen Konzernunternehmen fallen keine wesentlichen Gewinne bzw. Verluste an.

Latente Steuern

Die HOWOGE macht vom Wahlrecht nach § 274 HGB Gebrauch, die sich per Saldo ergebenden aktiven latenten Steuern aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie nutzbaren steuerlichen Verlustvorträgen nicht zu bilanzieren. Nach § 306 HGB entstandene konsolidierungsbedingte latente Steuern bestehen nicht.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Die HOWOGE hat in Vorjahren aufgrund steuerlicher Erwägungen neben üblichen Besicherungsarten – wie z.B. Grundschulden und Bürgschaften – im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen auch 18 Lebensversicherungen für elf Versicherungsnehmer abgeschlossen. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten. Die Versicherungen laufen zum Teil seit 1994 bis voraussichtlich längstens 2055. Die Aktivwerte aus den Lebensversicherungen werden mit Mio. EUR 61,9 (Vorjahr: Mio. EUR 57,9) als andere Finanzanlagen ausgewiesen. Die Bilanzierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der sog. Bruttomethode. Dabei werden die Versicherungsbeiträge von TEUR 2.386 p.a. unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die von den Versicherungsgesellschaften mitgeteilten Erhöhungen der Aktivwerte (TEUR 4.038; Vorjahr: TEUR 4.004) werden im Posten „Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens“ ausgewiesen. Die Lebensversicherungen sind im Rahmen der dem Konzern eingeräumten Kreditlinien (Mio. EUR 62,5), die bis zur Höhe von Mio. EUR 50,0 als Avalkredite genutzt werden können, als Sicherheit abgetreten worden.

5.3 Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.3.1 Mehrjahresübersicht

		2016	2015	2014	2013	2012
Ergebniskennzahlen						
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	350,0	329,4	316,4	301,6	284,1
Sollmieten ¹⁾	Mio. EUR	260,5	249,4	230,7	227,0	213,2
Erlösschmälerungen aus Sollmieten	Mio. EUR	3,7	7,9	5,8	6,7	6,6
Soll-Nettokaltmiete Wohnfläche	EUR/m ² /Monat	5,86	5,77	5,59	5,54	5,37
Personalaufwand	Mio. EUR	31,9	30,0	29,5	27,6	25,0
Zinsaufwand	Mio. EUR	29,2	32,2	32,4	37,9	40,8
Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss	Mio. EUR	99,5	65,6	58,5	49,0	52,6
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Mio. EUR	158,0 ²⁾	147,1 ²⁾	107,6	89,3	92,6
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Vermögens- und Kapitalstruktur						
Bilanzsumme	Mio. EUR	2.784,1	2.544,6	2.465,1	2.254,6	2.246,5
davon:						
Anlagevermögen	Mio. EUR	2.619,0	2.415,2	2.310,8	2.115,8	2.090,9
Eigenkapital	Mio. EUR	1.388,1	1.282,1	1.217,5	1.159,7	1.111,7
Eigenkapitalquote	%	49,9	50,4	49,4	51,4	49,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Mio. EUR	1.232,3	1.098,4	1.087,4	943,6	986,6
Anlagevermögen Grundstücke und Gebäude	Mio. EUR	2.432,5	2.301,7	2.210,4	2.054,1	2.039,8
Aktivierte Investitionen	Mio. EUR	243,3	151,9	245,8	73,5	140,2
Darlehensaufnahme	Mio. EUR	220,2	115,2	224,5	48,5	117,0
Restbuchwerte der Immobilien	EUR/m ² ³⁾	690,00	653,00	634,00	608,00	617,00
Restschulden	EUR/m ² ³⁾	333,00	304,00	306,00	278,00	298,00
Bestandsentwicklung						
Mieteinheiten	Anzahl	69.249	67.535	66.556	63.536	62.264

¹⁾ Nettokaltmieten (alle Nutzungsarten) ohne Zuschüsse zuzüglich Betriebskostenpauschalen

²⁾ Laut DRS 21 seit dem Jahr 2015; Vorjahre laut DRS 2

³⁾ Durchschnitt je m² Wohn- und Gewerbefläche

5.3.2 Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle ist aus der Konzernbilanz (Anlage 1.2) abgeleitet. Die erhaltenen Anzahlungen sind mit den unfertigen Leistungen saldiert ausgewiesen.

	31.12.2016		Vorjahr		Ver- änderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.419	0,1	660	0,0	1.759
Sachanlagen	2.554.698	95,3	2.356.608	96,4	198.090
Finanzanlagen	61.928	2,3	57.890	2,4	4.038
Anlagevermögen	2.619.045	97,7	2.415.158	98,8	203.887
Vorräte	132	0,0	2.052	0,1	-1.920
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.625	0,3	4.727	0,2	1.898
Liquide Mittel	51.576	1,9	19.684	0,8	31.892
Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	2.318	0,1	2.588	0,1	-270
Umlaufvermögen und RAP	60.651	2,3	29.051	1,2	31.600
Gesamtvermögen	2.679.696	100,0	2.444.209	100,0	235.487

	31.12.2016		Vorjahr		Ver- änderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.288.402	48,1	1.216.075	49,7	72.327
Konzernbilanzgewinn, soweit nicht zur Ausschüttung vorgesehen	99.687	3,7	64.999	2,7	34.688
Eigenkapital	1.388.089	51,8	1.281.074	52,4	107.015
Langfristige Rückstellungen	3.534	0,1	4.115	0,2	-581
Langfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	887.165	33,1	760.182	31,1	126.983
Langfristiges Fremdkapital und RAP	890.699	33,2	764.297	31,3	126.402
Kurz- und mittelfristige Rückstellungen	19.216	0,7	25.441	1,0	-6.225
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.897	13,1	345.009	14,1	6.888
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	13.280	0,5	12.363	0,5	917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.461	0,4	7.960	0,3	1.501
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	7.054	0,3	7.065	0,3	-11
Gewinnausschüttung	0	0,0	1.000	0,1	-1.000
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital und RAP	400.908	15,0	398.838	16,3	2.070
Fremdkapital und RAP insgesamt	1.291.607	48,2	1.163.135	47,6	128.472
Gesamtkapital	2.679.696	100,0	2.444.209	100,0	235.487

Kennzahlen zur Vermögenslage

			<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlagendeckung I	=	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ %	53,0	53,1	52,6	54,8	54,3
Anlagendeckung II	=	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ %	87,0	84,7	83,8	83,2	86,4
Wertberichtigungsquote Sachanlagen	=	$\frac{\text{Kumulierte Abschreibungen auf Sachanlagen}}{\text{Anschaffungs-/Herstellungskosten}}$ %	28,4	29,3	29,0	29,7	28,7

Als **immaterielle Vermögensgegenstände** werden ausschließlich EDV-Programme ausgewiesen.

Zusammensetzung der **Sachanlagen**:

	<u>31.12.2016</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>Ver- änderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Grundstücke mit Wohnbauten	2.392.771	2.273.767	119.004
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.655	11.826	829
Grundstücke ohne Bauten	22.861	11.933	10.928
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167	4.167	0
Bauten auf fremden Grundstücken	0	19	-19
Technische Anlagen und Maschinen	6.554	6.382	172
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.677	1.583	94
Anlagen im Bau	26.814	6.900	19.914
Bauvorbereitungskosten	6.762	1.878	4.884
Geleistete Anzahlungen	80.437	38.153	42284
	<u>2.554.698</u>	<u>2.356.608</u>	<u>198.090</u>

Die Erhöhung der Sachanlagen um Mio. EUR 198,1 resultiert im Wesentlichen aus Zugängen aufgrund von Neubauten, Ankäufen und aus komplexer Sanierung (Mio. EUR 236,5; Vorjahr: Mio. EUR 147,5), Zuschreibungen (Mio. EUR 23,6; Vorjahr: Mio. EUR 5,2) sowie – gegenläufig – planmäßigen Abschreibungen (Mio. EUR 61,4; Vorjahr: Mio. EUR 58,3) sowie Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen (Mio. EUR 0,0; Vorjahr: Mio. EUR 6,8).

Die **Finanzanlagen** betreffen ausschließlich die fortgeführten Anschaffungskosten von Lebensversicherungen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Abschnitt 5.2.2. (Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen).

Die **Vorräte** beinhalten die zum Verkauf bestimmten unbebauten und bebauten Grundstücke.

Die **Forderungen** und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten:

	31.12.2016	Vorjahr	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	724	800	-76
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.920	78	1.842
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7	6	1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	436	98	338
Sonstige Vermögensgegenstände	3.538	3.745	-207
	<u>6.625</u>	<u>4.727</u>	<u>1.898</u>

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 2.318; Vorjahr: TEUR 2.588) betreffen insbesondere über die Laufzeit der zugrunde gelegten Darlehen abgegrenzte Geldbeschaffungskosten.

Die **liquiden Mittel** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2016	Vorjahr	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Fest- und Tagesgelder	23.831	6.121	17.710
Giroguthaben	26.845	12.341	14.504
Treuhandkonten für Verwaltungsbetreuung	762	1.022	-260
Unterwegs befindliche Gelder	0	118	-118
Kassen- und Portobestände	138	82	56
	<u>51.576</u>	<u>19.684</u>	<u>31.892</u>

Von den liquiden Mitteln sind TEUR 762 (Vorjahr: TEUR 1.022) auf Treuhandkonten angelegt und somit nur eingeschränkt verfügbar.

Das **gezeichnete Kapital und die Rücklagen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	0
Kapitalrücklage	290.635	283.079	7.556
Gewinnrücklagen			
– Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	371.322	371.322	0
– Gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500	22.500	0
– Andere Gewinnrücklagen	578.944	514.174	64.770
	<u>1.288.401</u>	<u>1.216.075</u>	<u>72.326</u>

Die Erhöhung der Kapitalrücklage beruht auf der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Die anderen Gewinnrücklagen erhöhten sich infolge der Einstellung des Bilanzgewinns des Vorjahres.

Der **Konzernbilanzgewinn** ergibt sich wie folgt:

	31.12.2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
Jahresüberschuss	99.458	65.620	33.838
Verbliebener Gewinnvortrag	0	150	-150
Entnahme aus Rücklagen	229	229	0
Vorgesehene Gewinnausschüttung	0	-1.000	1.000
	<u>99.687</u>	<u>64.999</u>	<u>34.688</u>

Die **Steuerrückstellungen** (TEUR 1.061, Vorjahr: TEUR 6.238) sind für Körperschaft- und Gewerbesteuer gebildet.

Sonstige Rückstellungen (TEUR 21.688; Vorjahr: TEUR 23.318) wurden im Wesentlichen für drohende Verluste wegen Wegfalls der Anschlussförderung (TEUR 10.343; Vorjahr: TEUR 11.867) und für unterlassene Instandhaltungen (TEUR 7.112; Vorjahr: TEUR 7.288) gebildet. Bezüglich der Rückstellungen für drohende Verluste verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.2.2.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich investitionsbedingt erhöht. Es wurden Darlehen in Höhe von Mio. EUR 220,2 ausgezahlt bei planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von Mio. EUR 85,2.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 7.168; Vorjahr: TEUR 7.322) wird ein in Vorjahren erhaltener Erbbauzins für das Grundstück Dolgenseestraße/Sewanstraße ausgewiesen (davon langfristiger Anteil TEUR 6.728; Vorjahr: TEUR 6.820), der über die Laufzeit des Erbbaurechts bis zum 31. Dezember 2094 planmäßig aufgelöst wird.

Die unter dem kurz- und mittelfristigen Fremdkapital ausgewiesenen **übrigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten** gliedern sich wie folgt:

	31.12.2016	Vorjahr	Ver- änderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.520	5.259	261
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	582	839	-257
Sonstige Verbindlichkeiten	512	464	48
Kurz- und mittelfristige Rechnungsabgrenzungsposten	<u>440</u>	<u>503</u>	<u>-63</u>
	<u><u>7.054</u></u>	<u><u>7.065</u></u>	<u><u>-11</u></u>

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden Mietverbindlichkeiten sowie Mieterguthaben aus der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

5.3.3 Finanzlage

Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung verweisen wir auf Anlage 1.5 und die ergänzenden Angaben im Konzernanhang (Anlage 1.4).

Der **Finanzmittelfonds** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	Vorjahr	Ver- änderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	51.576	19.684	31.892
abzüglich Treuhandkonten	<u>-763</u>	<u>-1.022</u>	<u>259</u>
	<u>50.813</u>	<u>18.662</u>	<u>32.151</u>

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG, Wiesbaden, über insgesamt Mio. EUR 62,5, die zum Stichtag für Bauhandwerkersicherungen gemäß § 648a BGB in Höhe von Mio. EUR 1,0 in Anspruch genommen ist. Bezüglich der als Sicherheit abgetretenen Lebensversicherungen verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.2.2.

5.3.4 Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht ist aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1.3) abgeleitet.

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	349.978	329.449	20.529
Übrige Umsatzerlöse	2.906	904	2.002
Bestandsveränderungen	2.030	5.560	-3.530
Eigenleistungen	533	433	100
Sonstige betriebliche Erträge	<u>29.571</u>	<u>10.581</u>	<u>18.990</u>
Zwischensumme betrieblicher Erträge	385.018	346.927	38.091
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	128.678	129.486	-808
Personalaufwand	31.917	30.036	1.881
Abschreibungen	62.367	59.462	2.905
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.056	14.239	1.817
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	4.093	4.133	-40
Zinsaufwand	29.176	32.233	-3.057
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	9.578	8.428	1.150
Sonstige Steuern	<u>11.881</u>	<u>11.556</u>	<u>325</u>
Jahresüberschuss	<u>99.458</u>	<u>65.620</u>	<u>33.838</u>

Der aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
Erlöse			
Sollmieten	260.491	249.365	11.126
Sonstige Umsatzerlöse	4.196	4.399	-203
Sonstige Erlöse	581	1.045	-464
	<u>265.268</u>	<u>254.809</u>	<u>10.459</u>
Erlösschmälerungen	<u>-3.748</u>	<u>-7.910</u>	<u>4.162</u>
	261.520	246.899	14.621
Ergebnis aus Umlagenabrechnung			
Erlöse aus Umlagenabrechnung	88.989	83.486	5.503
Bestandsveränderung der noch nicht abgerechneten Nebenkosten	3.950	5.560	-1.610
Umlagefähige Betriebskosten einschl. Grundsteuer	<u>-87.737</u>	<u>-86.212</u>	<u>-1.525</u>
	5.202	2.834	2.368
Übrige Aufwendungen			
Instandhaltungskosten	50.603	52.364	-1.761
Objektfinanzierungskosten	28.769	31.669	-2.900
Nicht umlagefähige Betriebskosten	655	625	30
Abschreibungen und Wertberichtigungen			
– auf Bauten (planmäßig)	60.745	58.283	2.462
– auf Forderungen aus Vermietung	766	739	27
Andere Aufwendungen	<u>1.340</u>	<u>1.881</u>	<u>-541</u>
	<u>142.878</u>	<u>145.561</u>	<u>-2.683</u>
	<u><u>123.844</u></u>	<u><u>104.172</u></u>	<u><u>19.672</u></u>

Die Verbesserung des Deckungsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung um TEUR 19.672 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Sollmieten aufgrund von Ankäufen und Neubauten um TEUR 11.126 sowie aus der Reduzierung der Erlösschmälerungen sowie aus der Erhöhung der Erlöse aus Umlagenabrechnungen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** (TEUR 29.571; Vorjahr: TEUR 10.581) betreffen vor allem Zuschreibungen (TEUR 23.632; Vorjahr: 5.206).

Die **Personalaufwendungen** (TEUR 31.917; Vorjahr: TEUR 30.036) haben sich vor allem durch Tarifsteigerungen sowie mit dem weiteren Auf- und Ausbau der Bereiche Neubau und Development sowie des Immobilienintegrationsteams erhöht.

Finanzergebnis (ohne Objektfinanzierungskosten)

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Finanzerträge			
Erhöhung der Aktivwerte von Lebensversicherungen und Zeitkontenrückdeckungsversicherungen	4.038	4.004	34
Zinserträge aus Bankguthaben	<u>55</u>	<u>129</u>	<u>-72</u>
	<u>4.093</u>	<u>4.133</u>	<u>-40</u>
Finanzaufwendungen			
Aufwendungen durch Aufzinsung von Rückstellungen	404	559	-155
Übrige Zinsaufwendungen	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>-1</u>
	<u>408</u>	<u>564</u>	<u>-156</u>
	<u><u>3.685</u></u>	<u><u>3.569</u></u>	<u><u>116</u></u>

6 Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 HGrG sowie den Prüfungsstandard IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, geführt worden sind.

Die im Gesetz und in den dazu vorliegenden Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben haben wir in einem gesonderten, für die Gesellschaften des HOWOGE-Konzerns zusammengefassten Bericht zusammengestellt.

Unsere Prüfung hat keine Feststellungen ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Feststellungen gemäß Nummer VII.3 des Berliner Corporate Governance Kodex

Wir haben im Rahmen unserer Prüfung aufgrund entsprechender Beauftragung durch den Aufsichtsrat auch Nummer VII.3 des Berliner Corporate Governance Kodex beachtet. Berichtspflichten haben sich hieraus im Berichtsjahr nicht ergeben.

7 Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2016 der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer – IDW PS 450).

Zu dem von uns erteilten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk verweisen wir auf Abschnitt 3 „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“.

Berlin, den 13. März 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff) (Gneuß)
Wirtschaftsprüferin Wirtschaftsprüfer

Für Veröffentlichungen oder die Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der testierten Fassung abweichenden Form sowie für den Fall der Übersetzung in andere Sprachen bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, falls dabei der von uns erteilte Bestätigungsvermerk zitiert wird oder ein Hinweis auf unsere Konzernabschlussprüfung erfolgt; wir weisen hierzu auf die Bestimmungen des § 328 HGB hin.

**HOWOGE Wohnungsbaugesell-
schaft mit beschränkter Haftung
Berlin**

Konzernlagebericht und
Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2016
sowie Bestätigungsvermerk

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Berlin

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung und ihre Tochtergesellschaften (HOWOGE) gehören mit einem eigenen Wohnungsbestand im Konzern von 58.906 Wohnungen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Die HOWOGE steht für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement mit Schwerpunkt an den Standorten Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee und Pankow. Als städtisches Wohnungsbaununternehmen nimmt die HOWOGE eine zentrale Rolle bei der Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes und damit bei der Versorgung von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen mit preisgünstigem Wohnraum ein. Stringent richtet die HOWOGE ihre Geschäftsprozesse weiter auf die Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrages aus und setzt bei mittel- und langfristigen Ankaufs- und Neubauengagements auf eine konsequente Ausrichtung an den Zielstellungen zur kommunalen Bestandserweiterung der Koalitionsvereinbarung. Der absolute Wohnungsbestand des Unternehmens wird dementsprechend kontinuierlich erhöht. Der Konzern besteht neben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (HOWOGE GmbH) aus drei weiteren Gesellschaften, deren alleiniger Gesellschafter die HOWOGE GmbH ist:

- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung (WBL)
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft)
- HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH)

Die HOWOGE GmbH nimmt auf Basis eines Generalgeschäftsbesorgungsvertrags mit der WBL sowie eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit der Servicegesellschaft vollumfänglich die strategischen Aufgaben und die finanziellen und investiven Entscheidungen bezüglich des Managements der Grundstücksbestände und begleitenden Dienstleistungen wahr. Darüber hinaus nimmt sie die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Am 31. Dezember 2016 hatte die HOWOGE GmbH 26.391 Mieteinheiten in ihrem Bestand.

Die WBL ist eine reine Besitzgesellschaft mit insgesamt 42.649 Mieteinheiten am 31. Dezember 2016.

Die Servicegesellschaft erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, dazu gehören Hausmeisterdienste, sogenannte „Mobile Hausmeister“ für Nachtdienste, der Betrieb von Conciergebogen sowie der Kiezhelferservice.

Die Wärme GmbH versorgt als gewerblicher Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber hinaus eruiert die Wärme GmbH in Pilotprojekten perspektivisch die Eigenerbringung von Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns und die Lieferung von Strom an Mieter.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategischen Ziele und Aufgaben der HOWOGE stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin.

Das geplante Bestandswachstum richtet sich nach den Zielvorgaben des Gesellschafters, nach denen sich der Wohnungsbestand des HOWOGE-Konzerns bis zum Jahr 2026 auf 75.200 Wohnungen erhöhen soll.

Bestandswachstum und systematische Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes gewährleistet der Konzern weiterhin durch zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartierspezifische Entwicklungsstrategien und aktive Portfoliosteuerung.

Eine wesentliche Aufgabenstellung besteht darin, auch die internen Prozesse und Bedarfe des Konzerns so auszurichten, dass die Zukunftsfähigkeit des Konzerns gesichert ist und erweiterte Ansprüche an Effektivität der Kundenbeziehungen, Eignung der Neubaumaßnahmen, Kommunikation mit Mietern, Politik und Gesellschaft im Land Berlin und Wirtschaftlichkeit erfüllt werden können.

Im Fokus stehen insbesondere kurz- bis mittelfristig die Weiterentwicklung und Implementierung, digitalisierter Prozesse in die Bewirtschaftungsabläufe und die zukunftsadäquate unternehmensübergreifende Personalentwicklung mit Blick auf die demografische Entwicklung der Mitarbeiterschaft.

Dabei ist die Prämisse einzuhalten, das operative Ergebnis mindestens auf dem aktuellen Niveau zu erhalten, um die Handlungsfähigkeit im HOWOGE-Konzern auch bei einer möglichen Änderung der Ausgangsbedingungen zu sichern, die der Wachstumsstrategie aktuell zugrunde liegen.

Wesentliche Herausforderung bleibt, entsprechend der Philosophie für den HOWOGE-Konzern, zur Erreichung der kommunalen Zielgrößen beizutragen, die Angebotssituation am Wohnungsmarkt für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen zu verbessern und kontinuierlich flexibles Reaktionsvermögen aufzubringen. Das Bestandswachstum des Konzerns wird weiterhin konsequent an den Notwendigkeiten der wachsenden Stadt Berlin ausgerichtet.

Zur Finanzierung des strategischen Wachstums trägt die Innenfinanzierung zu einem erheblichen Teil bei. Die Verschuldungsquote wird in den kommenden zehn Jahren nur geringfügig ansteigen und unter 60 % der Bilanzsumme bleiben.

2. Wirtschaftsbericht 2016

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Berliner Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2016 positiv und befindet sich auch weiterhin – über alle Branchen hinweg – auf einem robusten Wachstumskurs.

Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl in Berlin laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg um 5,3 % gestiegen und erreicht Mitte 2016 die Marke von über 3,65 Millionen Einwohnern. Die Quartiere der HOWOGE haben – wie der Bezirk Lichtenberg und die gesamte Stadt – von einem Anstieg der Zuwanderung nach Berlin profitieren können. Der Bezirk Lichtenberg gehört zu den Bezirken mit den größten Bevölkerungszuwächsen. Es ist mit 7,8 % seit 2012 ein überdurchschnittlicher Zuwachs zu verzeichnen.

Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Im Jahr 2030 wird die Hauptstadt nach jüngsten Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ca. 3,8 Millionen Einwohner haben.¹ Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in der Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.

Jones Lang LaSalle IP führt in der Marktanalyse 2016 für die HOWOGE (August 2016) aus, dass es in Berlin 2015 rund 1,9 Millionen Wohnungen gab, was im Vergleich zu 2012 einer Steigerung von 1,4 % entspricht. Den höchsten Anteil an der Zunahme des Wohnungsbestandes hatten die östlichen Bezirke Berlins. In Treptow-Köpenick stieg die Zahl der Wohneinheiten beispielsweise um 2,3 %, in Lichtenberg um 2,2 %.

Die sich belebende Neubautätigkeit kann mit der Nachfrage jedoch noch nicht Schritt halten. Zwischen 2012 und 2015 wuchs der Wohnungsbestand um insgesamt 1,1 % während die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um 4,6 % zunahm und damit mehr als viermal so stark anstieg wie der Wohnungsbestand. Die strukturellen Verknappungstendenzen am Berliner Wohnungsmarkt werden hier sehr deutlich.

¹ Vgl. <http://www.tagesspiegel.de/berlin/3-9-millionen-einwohner-im-jahr-2030-berlin-waechst-viel-schneller-als-gedacht/12018882>.

In den Jahren 2012 bis 2015 erreichten die Baufertigstellungen (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin im Mittel rund 7.900 Einheiten pro Jahr. Die Bautätigkeit ist weiter angestiegen, 2015 wurden bereits 10.700 Wohnungen fertig gestellt. Trotz dieser Steigerung bleibt der Wohnungsneubau deutlich hinter den Anforderungen zurück, die den Angaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge für 2015 bei rund 20.000 Einheiten lagen. In Anbetracht der hohen Zuwanderungszahlen seit 2010 (2015: 48.000 Neubürger) und der geringen Bautätigkeit der Vorjahre scheint diese Berechnung eher am unteren Rand des tatsächlichen Bedarfs zu liegen.

Die Bautätigkeit unterscheidet sich deutlich zwischen den Bezirken, was hauptsächlich an der Verfügbarkeit von Bauland liegt. Der Bezirk Pankow vereinte in den letzten vier Jahren knapp ein Fünftel des Neubauvolumens Berlins auf sich. Der zweitwichtigste Neubaumarkt der Hauptstadt war Friedrichshain-Kreuzberg, wo 17,1 % aller neuen Wohnungen Berlins seit 2012 errichtet wurden.

Entsprechend der Spannung zwischen Angebot und Bedarf zeigt sich die Entwicklung der Berliner Immobilienpreise und -mieten, die inzwischen bundesweit zu den am stärksten steigenden zählen.

Seit dem ersten Halbjahr 2012 bis zum zweiten Halbjahr 2016 sind nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle die Angebotsmieten in Berlin um 29,1 % gestiegen.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei 8,95 EUR/m²/Monat und damit rund 6,3 % unterhalb des Berliner Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit +38 % seit dem ersten Halbjahr 2012 überdurchschnittlich, die Mieter mussten bei einer Neuvermietung mit 2,45 EUR/m²/Monat mehr bezahlen als vor vier Jahren. Diese Werte werden vom Angebot im HOWOGE-Konzernbestand unterschritten.

Wesentlicher Indikator für die Bewertung des Preisanstiegs ist die Wohnkostenquote, also das Verhältnis zwischen Mietkosten und Einkommen. In Berlin liegt diese bei rd. 29,5 %, Berlin gehört damit mittlerweile zu den relativ teuersten deutschen Großstädten. In den einzelnen Stadtteilen gibt es durchaus große Spannen, in den innerstädtischen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wird unter Einfluss studentischen Wohnens die höchste Wohnkostenquote mit 43 % erreicht, in Lichtenberg liegt diese bei 26 %. Eine Quote von 30 % des Einkommens gilt mittelfristig als maximal verträgliche Wohnkostenbelastung für einen Haushalt; von daher ist die Aufgabe, für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und diesen auch neu zu bauen, wesentlich, um dem Nachfragedruck der Bürger gerecht zu werden.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin haben sich ggü. dem Vorjahr für Bestandsimmobilien von 2.200 EUR/m² auf 2.500 EUR/m² um rd. 13 % erhöht. In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise fast verdoppelt. Für Neubauwohnungen liegt der durchschnittliche Kaufpreis aktuell bei 3.400 EUR/m². Alle Kaufpreise differieren stark über das Stadtgebiet.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2016 bewirtschaftete der HOWOGE-Konzern insgesamt 69.249 eigene Mieteinheiten (Vorjahr: 67.548). Der Eigenbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2016</u>	<u>Vorjahr</u>
Bestand gesamt	69.249	67.535
Wohnungen	58.906	57.472
Gewerbeeinheiten	772	781
Garagen, Stellplätze und sonstige	9.405	9.119
Eigengenutzte Einheiten	166	163

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Berichtsjahr durch den Ankauf eines Portfolios um 1.070 Wohnungen, welche sich in Hohenschönhausen befinden. Dazu kamen die Fertigstellung der Developments in der Reichenberger und Küstriner Straße mit 108 Wohnungen, in der Treskowstraße mit 77 Wohnungen sowie 172 Wohnungen in der Gärtnerstraße 8/Große-Leege-Straße 108/109. Außerdem ergaben sich durch Änderung der Nutzungsart geringfügige Veränderungen im Bestand.

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung der fertiggestellten Developments sowie komplexer Sanierungsvorhaben geprägt. In vier Projekten standen dabei insgesamt 357 Wohnungen zur Vermietung an.

Die Vermietung der Developments übernahm das im vergangenen Jahr gebildete Neubauvermietungsteam. Dadurch war die Vermietung der Projekte sehr erfolgreich, die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

- Die Wohnungen in der Reichenberger Straße 4 und Küstriner Straße 18 wurden im Februar 2016 fertiggestellt. Alle 108 Wohnungen sind bereits vermietet.
- Von den im September 2016 übernommenen 77 Wohnungen in der Treskowstraße waren per Dezember 2016 bereits 75 Wohnungen vermietet.
- Von den zum 16. Dezember 2016 zur Vermietung übergebenen 172 Wohnungen in der Gärtnerstraße 8–11/Große-Leege-Straße 108/109 wurden per Dezember bereits 55 Wohneinheiten vermietet, was einer Vermietungsquote von 32 % entspricht.

Der Vermietungserfolg ist auch das Ergebnis der Optimierung der Prozesse auf Basis der Erfahrungen des Vorjahres. Dafür maßgeblich ist der im zentralen Bestandsmanagement etablierte neue Bereich „Immobilienintegration“. Die Mitarbeiter sind Ansprechpartner für die Fragen rund um die künftige Bewirtschaftung aller Neubauvorhaben. Sie begleiten die Projekte von der Planung bis zur Vermietung.

Das Immobilienintegrationsteam koordiniert ebenfalls den Einsatz des Neubauvermietungssteams und sorgt dafür, dass die für die Vermietung erforderlichen Kommunikationswege genutzt werden und alle Angaben rechtzeitig zur Verfügung stehen. Durch die detaillierte Kenntnis der Projekte werden Informationsverluste vermieden.

Zu einem frühen Zeitpunkt werden alle Bauvorhaben mit Grundrissen auf der Internetseite der HOWOGE veröffentlicht. Die Rubrik „Bauen“ wurde in den Vordergrund gerückt und ausgebaut. Alle Interessenten, die sich für weitergehende Informationen beim jeweiligen Bauvorhaben registrieren, werden zu Vermietungsbeginn zum „Tag der offenen Baustelle“ eingeladen. Dort können sie einzelne Wohnungsgrundrisse im erweiterten Rohbau besichtigen und individuelle Beratungstermine mit den Neubauvermietern vereinbaren. Dieses Verfahren hat sich als zielführend erwiesen, weil dadurch bereits drei bis vier Monate vor Übernahme des Objektes die Vermietung „vom Papier“ erfolgen kann.

Im Gesamtbestand der HOWOGE-Konzerns ging der Wohnungsleerstand trotz der oben genannten Sonderprojekte sowie einiger komplexer Sanierungsvorhaben von 661 Wohnungen zum Jahresende 2015 auf 559 Wohnungen zum Ende Dezember 2016 zurück.

2.2.2 Bautätigkeit

Das Jahr 2016 stand wie in den vergangenen Jahren weiterhin unter dem Fokus der Wachstumsstrategie und dem damit verbundenem eigenen Neubau und dem Erwerb von Developments sowie der verstärkten Akquise von Baugrundstücken.

Neubau

Für folgende Adressen wurden im Jahr 2016 die Planungen für insgesamt ca. 2.000 WE vorangetrieben

- Glasbläserallee
- Anne-Frank-Straße 8–10
- Hermann-Dorner-Allee
- Fischerhüttenstraße 41
- An der Mole
- Weißenseer Weg 76
- Frankfurter Allee 135
- Straße am Flugplatz
- Bahrfeldtstraße 33

Zwischenzeitlich sind die folgenden eigenen Neubauprojekte in der Bauphase:

- Küstriner Straße 17/Reichenberger Straße 6 (76 WE)
- Eitelstraße/Münsterlandstraße (106 WE)
- Rathausstraße 12 (136 WE)
- Lindenhof (583 WE)
- Hagenower Ring (65 WE ab 2020; bis dahin als „Modulare Unterkunft für Geflüchtete“ vermietet)

Darüber hinaus ist für folgende Bauvorhaben die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier voraussichtlich ein Baubeginn 2017 stattfinden kann:

- Dolgenseestraße 32–33 (119 WE)
- Sewanstraße/Salzmanstraße/Huronseestraße 1, 3, 5 (96 WE)
- Paul-Zobel-Straße 10 (70 WE)
- Urbaner Holzbau (42 WE)
- Neustrelitzer Straße 65 (105 WE) Ohlauer Straße 24 (142 WE)

Neben dem weiteren Erwerb potenzieller Baugrundstücke wird der eigene Bestand nach Nachverdichtungspotenzialen für zukünftige Bauvorhaben detailliert überprüft. Ziel ist es aus Kostengründen, vorhandene Baureserven zu nutzen, da aufgrund der gestiegenen Bodenpreise kaum noch Grundstücke von Dritten wirtschaftlich vertretbar gekauft werden können.

Darüber hinaus hat die HOWOGE für eine Reihe von landeseigenen Grundstücken Interessenbelegungen zur Einbringung angemeldet.

Development

Auch in diesem Jahr lag ein Schwerpunkt zur Erreichung der Wachstumsziele im Ankauf von Developments. Im Jahr 2016 sind diese drei Projekte beurkundet worden:

- Powerhouse (Newtonstraße, Alexander-v.-Humboldt-Weg, Wilhelm-Hoff-Straße)
- Eichbuschallee 51
(Erwerb von 111 Bestandswohnungen und 260 Wohnungen als Development)
- Stallschreiberstraße

Bei den Developments wurde die Planung und Bauausführung im Geschäftsjahr begonnen bzw. fortgesetzt in den Developments:

- Hauptstraße 51-59 (313 WE)
- Stillerzeile 18-26 (87 WE)
- Freudenbergareal (125 WE)
- Rosenfelder Ring 13 (113 WE)
- Genslerstr. 17 (188 WE)

Komplexe Sanierung

Aufgrund der weitgehend durchsanierten Wohnungsbestände spielt die komplexe Sanierung im Konzern eine geringe Rolle. Im Bereich der komplexen Sanierung wurden 2016 daher nur die bestehenden Vorhaben fortgeführt und zum Teil fertiggestellt:

- Beendigung der komplexen Sanierung der LARUS-Bestände mit 948 Wohnungen; es wurden Restarbeiten erledigt und die Außenanlagengestaltung erfolgt planmäßig.
- Dachgeschossausbau in der Karl-Egon-Straße 22/23 – die Fertigstellung ist für das II. Quartal 2017 geplant.

Für die folgenden kleineren Altbauobjekte wurde 2016 die Planungsleistung ausgeschrieben und die Arbeiten sollen 2017 beginnen:

- Treskowallee 28
- Lahnsteiner Straße 1/Weseler Straße
- Wandlitzstraße 5/Wildensteiner Straße 1
- Dorotheastrasse 22

2.2.3 Personalentwicklung

Personalentwicklung

Die Anzahl der Mitarbeiter im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Konzern	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	385	358
Gewerbliche Arbeitnehmer	235	233
Auszubildende	23	25
Studenten	<u>5</u>	<u>6</u>
	<u>650</u>	<u>624</u>

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
HOWOGE	467	455
Servicegesellschaft	166	159
Wärme GmbH	<u>17</u>	<u>10</u>
	<u>650</u>	<u>624</u>

Die Anzahl der im Konzern (HOWOGE + 100%ige Töchter) beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich 2016 um 26 Mitarbeiter erhöht (HOWOGE +12 MA, Servicegesellschaft +7 MA, Wärme GmbH +7 MA).

Die HOWOGE beschäftigte zum 31. Dezember 2016 389 (Vorjahr: 369) Angestellte, 76 (Vorjahr: 84) gewerbliche Mitarbeiter sowie zwei Geschäftsführerinnen. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie im Bereich Neubau/Development zurückzuführen.

Für die HOWOGE Servicegesellschaft mbH waren am Ende des Berichtsjahres insgesamt 166 Mitarbeiter (Vorjahr: 159) tätig.

Bei der HOWOGE Wärme GmbH sind 16 (Vorjahr: 9) Mitarbeiter, sowie ein Geschäftsführer angestellt.

Die Geschäftsführerinnen der HOWOGE nehmen in Personalunion auch die Geschäftsführung der WBL wahr. Darüber hinaus ist die kaufmännische Prokuristin der HOWOGE zugleich Geschäftsführerin der Servicegesellschaft.

Für die Mitarbeiter/innen der HOWOGE gilt eine Betriebsvereinbarung zur Beschäftigungssicherung. Bis zum 31. Dezember 2017 sind betriebsbedingte Kündigungen innerhalb der HOWOGE ausgeschlossen. Im Gegenzug werden die Tarifierhöhungen, auf die in den Jahren 2007–2012 verzichtet wurde, stufenweise nachgeholt. Die schrittweise Anpassung begann ab 1. Januar 2013 und endet mit Wirkung zum 1. Juli 2017.

Wir bieten den Mitarbeitern die Möglichkeit der betrieblichen Altersvorsorge durch eine Direktversicherung. Hinzu kommt eine Sicherung gegen Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit. Derzeitig nutzen dieses Angebot 209 Mitarbeiter der HOWOGE, 4 Mitarbeiter der Wärme GmbH und 38 Mitarbeiter der Servicegesellschaft.

Die persönliche und fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde durch ein umfangreiches und vielfältiges Weiterbildungsangebot unterstützt. Mit der Neustrukturierung der Mitarbeitergespräche und erstmaligen Durchführung im Jahr 2016 wurde dem stetigen Veränderungsprozess, in dem die HOWOGE und ihre Mitarbeiter stehen, verstärkt Rechnung getragen. Auf der Grundlage von kompetenz- und entwicklungsorientierten Mitarbeitergesprächen werden gezielt Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet, die zum Großteil über den bedarfs- und zielgruppengerechten Weiterbildungskatalog des Konzerns bedient werden.

Ein weiterer Fokus der Personalentwicklung lag auf der strukturierten und systematischen Einarbeitung und Integration neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese wurde durch gezielte Maßnahmen wie u.a. der Einführung von Arbeitshilfen und Willkommensveranstaltungen im Konzern weiterentwickelt.

Darüber hinaus hat sich die HOWOGE für die Re-Auditierung im Rahmen des audit berufundfamilie entschieden. Die Weiterentwicklung der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik sowie die fortlaufende Verankerung des Themas in der Organisation stellt einen wesentlichen Aspekt der Personalentwicklung dar. So trieb die Personalentwicklung 2016 mit Maßnahmen wie der Erarbeitung eines Konzeptes zur Einführung von Sabbaticals oder der Einführung eines Prozesses zur strukturierten Begleitung familienbedingter Freistellungen die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie weiter voran.

2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	349.978	329.449
Übrige Umsatzerlöse	2.906	904
Bestandsveränderung	2.030	5.560
Eigenleistungen	533	433
Sonstige betriebliche Erträge	29.571	10.581
Zwischensumme betrieblicher Erträge	385.018	346.927
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	128.678	129.486
Personalaufwand	31.917	30.036
Abschreibungen	62.367	59.462
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.056	14.239
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	4.093	4.133
Zinsaufwand	29.176	32.233
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	9.578	8.428
Sonstige Steuern	11.881	11.556
Jahresüberschuss	99.458	65.620

Die Umsatzerlöse des Konzerns insgesamt betragen Mio. EUR 352,9 (Vorjahr: Mio. EUR 330,4).

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert wesentlich aus dem zusätzlichen Wohnungsbestand mit Nettokaltmieten in Höhe von Mio. EUR 6,1.

Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die leerstandsbedingten Erlösausfälle lagen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Sie resultieren aus der Zeit zwischen Fertigstellung der Neubauvorhaben und Vermietung der Wohnungen. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden leicht übertroffen.

Der Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen ist leicht rückläufig, wie im Vorjahr wurde das Instandhaltungsbudget auf die Pauschalen der II. Berechnungsverordnung begrenzt.

Der Anstieg der Abschreibungen folgt dem Anstieg des Anlagevermögens.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr durch die genannten höheren Erlöse aus Sollmieten deutlich gestiegen.

Insgesamt erzielte der Konzern mit Mio. EUR 99,5 einen Jahresüberschuss, der deutlich über den Erwartungen liegt.

Das Ergebnis ist durch zusätzliche Erträge aus Sondereinflüssen gekennzeichnet. Sie resultieren wesentlich aus der Zuschreibung im Anlagevermögen (Mio. EUR 23,6) die deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Ab 2016 wurde eine neue zentrale Ziel-Kennzahl für den Konzern eingeführt, das „**Operative Ergebnis**“ (siehe 2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren). Es betrug mit Mio. EUR 133,5 deutlich mehr als für das Geschäftsjahr geplant (Mio. EUR 125,6).

2.2.5 Finanzlage

Die Finanzlage der Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2016 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

	2016 <u>Mio. EUR</u>	Vorjahr <u>Mio. EUR</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	158,0	147,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	105,4	-20,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-231,2	-149,2
Veränderung des Finanzmittelbestandes	32,2	-22,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18,6	42,1
Entkonsolidierung GRATIS	<u>0,0</u>	<u>-0,7</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>50,8</u>	<u>18,6</u>

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 763; Vorjahr: TEUR 1.002).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von Mio. EUR 18,6 auf Mio. EUR 50,8 am 31. Dezember 2016 erhöhte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war 2016 eine wichtige Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern. 2016 konnte die Plangröße (Mio. EUR 139,4) um Mio. EUR 18,6 überschritten werden.

Im Konzern ist der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit gedeckt worden.

2.2.6 Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.419	0,1	660	0,0
Sachanlagen	2.554.698	95,3	2.356.608	96,4
Sonstige Finanzanlagen	61.928	2,3	57.890	2,4
Summe Anlagevermögen	2.619.045	97,7	2.415.158	98,8
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	132	0,0	2.052	0,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.625	0,3	4.727	0,2
Flüssige Mittel	51.576	1,9	19.684	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	2.318	0,1	2.588	0,1
Summe Umlaufvermögen	60.651	2,3	29.051	1,2
Gesamtvermögen	2.679.696	100,0	2.444.209	100,0
	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.288.402	48,1	1.216.075	49,7
Bilanzgewinn, soweit nicht zur Ausschüttung vorgesehen	99.687	3,7	64.999	2,7
Summe Eigenkapital	1.388.089	51,8	1.281.074	52,4
Fremdkapital				
Langfristig				
Andere langfristige Rückstellungen	3.534	0,1	4.115	0,2
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Rechnungsabgrenzungsposten	887.165	33,1	760.182	31,1
Summe langfristiges Fremdkapital	890.699	33,2	764.297	31,3
Mittel- und kurzfristig				
Übrige Rückstellungen	19.216	0,7	25.441	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.897	13,1	345.009	14,1
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	13.280	0,5	12.363	0,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.461	0,4	7.960	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	6.614	0,3	6.562	0,3
Rechnungsabgrenzungsposten	440	0,0	503	0,0
Vorgesehene Gewinnausschüttung	0	0,0	1.000	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	400.908	15,0	398.838	16,3
Summe Fremdkapital	1.291.606	48,2	1.163.135	47,6
Gesamtkapital	2.679.696	100,0	2.444.209	100,0

Das Bilanzvolumen des Konzerns unter Berücksichtigung der Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen stieg im Berichtsjahr deutlich an.

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

Die Zunahme des Sachanlagevermögens um Mio. EUR 198,1 resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen bei den Sachanlagen von Mio. EUR 236,5 (im Wesentlichen zusätzliche Wohnungsbestände, Herstellungskosten für Neubauvorhaben und Anzahlungen für Grundstückskäufe) ein Saldo von Abschreibungen und Zuschreibungen von Mio. EUR -38,4 gegenübersteht. Außerdem erhöhten sich die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen um Mio. EUR 4,0.

Die Forderungen liegen leicht über dem Wert des Vorjahres. Durch intensives Mietforderungsmanagement werden die Forderungen aus Vermietung auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen verringerte sich leicht auf 51,8 % (Vorjahr: 52,4 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um Mio. EUR 106,0 erhöht.

Die Verschuldung bei Kreditinstituten erhöhte sich um Mio. EUR 134,0 auf Mio. EUR 1.232,3. Zusätzlichen Darlehen von Mio. EUR 220,1 für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen von Mio. EUR 86,1 gegenüber.

Das Darlehensportfolio besteht überwiegend aus Annuitätendarlehen mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als 5 Jahren. Der durchschnittliche Zins blieb im Geschäftsjahr auf einem niedrigen Niveau.

Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien in Höhe von Mio. EUR 62,5 zur Verfügung, die wie im Vorjahr nicht in Anspruch genommen wurden.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Saldo von Verbrauch, Auflösung und Zuführung insbesondere durch Zuführungen für Instandhaltungsaufwendungen um Mio. EUR 1,6 gesunken.

Insgesamt ist die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 2016 als positiv anzusehen.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die HOWOGE betrachtet den Cashflow aus laufendem Geschäft (nach Abzug von Finanzierungszinsen) als wichtige Steuerungsgröße. Dieser Cashflow stellte den in den Jahren der Konsolidierung und Entschuldung erarbeiteten Spielraum für Investitionen dar. Bei allen Investitionen mindestens das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für eine Situation zu erhalten, in der das Zinsniveau sich hebt und die gesamtwirtschaftliche Situation sich verschlechtert.

Da nach der Veränderung des Berechnungsstandards die Objektzinsen nicht mehr im laufenden Cashflow in Ansatz gebracht werden, wurde 2016 eine weitere zentrale Kennzahl identifiziert, die dem bisherigen Anliegen wieder entspricht, das „**operative Ergebnis**“, welches weitgehend dem bisherigen Cashflow aus laufendem Geschäft entspricht. Diese Kenngröße orientiert sich an der von

börsennotierten Unternehmen häufig verwendeten Steuerungs-Kennzahl „Funds from Operations“, FFO. Vorteil dieser Kennzahl ist, dass Betriebskosteneffekte neutralisiert sind.

Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

In der Langfristplanung können diese weiteren Ziel-Werte in einzelnen Jahren über- oder unterschritten werden, da Ankäufe in den Zielgebieten den jeweiligen Marktangeboten unterliegen.

2.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Eine moderne und zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung ist heute nicht mehr ohne die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien und Umweltschutz möglich. Wohnen ist Daseinsvorsorge, und so übernimmt der Konzern als Vermieter für einen Teil der Bevölkerung, aber auch für die Stadtentwicklung langfristig Verantwortung. In diesem Sinne ist nachhaltiges Denken und Handeln fest in der Unternehmenskultur der HOWOGE verankert. Dabei wird Nachhaltigkeit nicht als losgelöstes Thema betrachtet. Das Handeln ist auf langfristige Stabilität ausgerichtet. Das bedeutet: Wirtschaftliche Entscheidungen werden nicht an Einmalnutzen ausgerichtet, sondern an ihrer langfristigen Wirkung.

Der hohe Anspruch an den Umfang und die Qualität des Services gegenüber Kunden spiegelt sich seit vielen Jahren in den „Servicestandards für unsere Mieter“, einer großen Palette von Serviceleistungen und einer Vielzahl von exklusiven Angeboten der HOWOGE-Servicekarte wider.

Mit sozialen Aktivitäten der HOWOGE die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern, ist ein zentrales Element der Unternehmensausrichtung. Nach dem im Leitbild festgeschriebenen Kernsatz „Unsere Verantwortung endet nicht an der Haustür“ fördert die HOWOGE zielgerichtet eine breite Palette von Aktivitäten in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport für unterschiedliche Altersgruppen in den Quartieren. Dazu werden entweder selbst Projekte ins Leben gerufen, in Kooperation mit Partnern Kiezaktivitäten im Netzwerk gefördert oder Aktivitäten anderer Organisationen finanziell unterstützt. Die gebotene Neutralität und Objektivität der Partner im Hinblick auf Politik, Weltanschauung und Religion wird streng beachtet.

Am 01.01.2016 ist das neue Berliner Wohnraumversorgungsgesetz in Kraft getreten. Der Berliner Senat hat mit diesem Gesetz die Grundlagen geschaffen, die Mitbestimmungsrechte der Mieter und Mieterinnen weiter auszubauen. Auf Basis dieses Gesetzes wurde im Geschäftsjahr der HOWOGE-Mieterrat gewählt.

Zu den Aufgaben und Rechten des Mieterrates gehört die Mitwirkung an wichtigen Entscheidungen im Interesse der Mieter der HOWOGE. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen hat der Mieterrat die Möglichkeit genutzt und eine Person aus dem Mieterrat als stimmberechtigtes Mitglied in den Aufsichtsrat der HOWOGE gewählt.

Bereits 2013 begründete die HOWOGE mit LOA Berlin (Lichtenberg Open ART) eine Kunst- und Bildungsinitiative in und aus Berlin. Kern des Projektes ist eine wachsende Urban-Art-Galerie. Namhafte Künstler nutzen hierzu Häuserfassaden als „größte Leinwände der Welt“. Das Ziel der HOWOGE: Kunst in das Stadtbild zu integrieren und mit kreativem Blick neue Perspektiven im Stadtraum zu öffnen. Neben der Entwicklung der Galerie ist die Nachwuchsförderung ein wichtiger Bestandteil von LOA Berlin.

Erstmals in ihrer Geschichte hat die HOWOGE den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen. Mit der Verleihung des Preises in der Kategorie Neubau zeichnen die Auslober GdW*, BDA* und DST* das Neubauprojekt Treskow-Höfe in Berlin-Karlshorst aus. Aus der Jurybegründung: „Mit diesem komplexen Projekt hat die Bauherrin aus Sicht der Jury ein qualitativvolles Zeichen für den Beginn einer neuen Etappe des Wohnungsbaus in Berlin gesetzt.“

Am 30. April 2015 wurde das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ veröffentlicht. Das Land Berlin hat als Gesellschafter der HOWOGE eine Zielgröße von 50 % für den Aufsichtsrat der HOWOGE festgelegt, diese ist erfüllt. Zudem werden Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes umgesetzt.

3. Chancen- und Risikobericht

Vor dem Hintergrund gesetzlicher Bestimmungen und der branchenspezifischen Geschäftstätigkeit zählt das präventive Management von Chancen und Risiken zu den originären Aufgaben der Unternehmensleitung. Den damit verbundenen Anforderungen hinsichtlich der Risiken trägt die Geschäftsführung des HOWOGE-Konzerns durch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) Rechnung. Ziel ist es, die wesentlichen und bestandsgefährdenden Unternehmensrisiken frühzeitig zu identifizieren und zu überwachen. Die HOWOGE versteht Risiken 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 gefährden. Als wesentliche Risiken werden alle internen und externen Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse angesehen, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz des Unternehmens darstellen sowie rechtliche Verfahren von grundsätzlicher Bedeutung. In diesem Zusammenhang übernimmt das konzernweite Risikomanagement der HOWOGE im Zusammenspiel mit dem Controlling-Berichtswesen eine zentrale Schlüsselfunktion im kontinuierlichen Risikomanagement-Prozess. Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden systematisch alle relevanten Risiken und Risikosteuerungsmaßnahmen erfasst, kategorisiert und elektronisch dokumentiert. Zudem besteht unternehmensweit eine sofortige Meldepflicht bei wesentlichen Veränderungen der Risikolage. Bei der Risikobewertung wird stets eine Quantifizierung der wesentlichen Risiken hinsichtlich Schadenhöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit angestrebt.

In Bezug auf die interne Betriebs- und Prozessorganisation stellt die bis 2018 geplante Migration des ERP-Systems eine wesentliche Herausforderung für den Konzern dar, die aber auch Chancen bietet. Im Geschäftsjahr 2016 wurde dazu die umfangreiche Feinkonzeption für alle betroffenen Konzernbereiche erstellt. Für 2017 sind umfangreiche Schulungen und Teste vorgesehen. Mittlerweile kristallisiert sich heraus, dass mit dem neuen ERP-System umgehend weitere Entwicklungen im Bereich Workflow und integrierte mobiler Anwendungen erleichtert werden, die sowohl die Effizienz interne Prozesse fördern als auch eine effektivere Mieter-Kommunikation ermöglichen. Dabei werden Aspekte des Datenschutzes und der IT-Sicherheit umfangreich beachtet.

Das allgemeine Marktrisiko im Bestand hinsichtlich des dauerhaften Mietsteigerungspotenzials wird kontinuierlich im Rahmen von Portfolioanalysen und Marktstudien überprüft. Im Ergebnis ist kein Rückgang der Nachfrage in Berlin zu erkennen. Die HOWOGE beabsichtigt die Bestände stets in einem angemessenen Instandhaltungszustand zu halten und plant dafür entsprechende Budgets. Die Entwicklung der Mieten wird neben den Vorgaben des Gesellschafters maßgeblich von den Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes beeinflusst, dessen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben bereits in der Planung verarbeitet wurden. Die vorhandenen Mietsteigerungspotenziale werden dementsprechend weiterhin nur auf moderatem Niveau gehoben und das Verhältnis zu steigenden Kosten besonders beobachtet. Die dauerhaft rentable Bewirtschaftung der Wohnungsbestände bleibt die wirtschaftliche Basis und wesentliche Chance der erfolgreichen Unternehmensentwicklung.

Hinsichtlich der weiter stetig wachsenden Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt ergeben sich in Bezug auf den Neubau auch deutliche Chancen, die die HOWOGE im Rahmen diverser Development- und Neubauprojekte bereits ergreift. Um die damit verbundenen Investitions- und Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE auf ein engmaschiges Projektreporting und fortlaufendes Investitionscontrolling. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird der Anstieg von Mietausfällen und Leerständen weiterhin als unwahrscheinlich gesehen. Die Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter ergänzt hierbei das Potenzial für eigene Neubauprojekte.

In Bezug auf die Leistungserbringung forciert die Strategie der HOWOGE neben eigenen Baumaßnahmen auch den Ankauf von schlüsselfertigen Projekten und trägt somit zur Minimierung des Erstellungsrisikos bei. Durch einen Mix aus Ankäufen schlüsselfertiger Neubauprojekte privater Developer sowie Grundstücken für eigene Bauaktivitäten sollen die Wachstumsziele erreicht werden.

Im November 2016 wurde der Koalitionsvertrag zwischen den Partnern der neuen Landesregierung für den Zeitraum von 2016 bis 2020 geschlossen. Die Umsetzung und weitere konkrete Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf bleiben abzuwarten.

Gemeinsam mit der GESOBAU AG plante die HOWOGE die Entwicklung und Bebauung der Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow mit ca. 5.000 Wohnungen. Diese Planung wird im Ergebnis der Koalitionsvereinbarung in dieser Legislaturperiode jedoch nicht weiter verfolgt.

Im Bereich der rechtlichen Risiken besteht ein Risiko aus einem früheren Grundstücksverkauf in Falkenberg und der damit verbundenen Verpflichtung zur öffentlichen Erschließung. Nach Vereinbarung mit dem Käufer und Projektentwickler wurde der HOWOGE eine Bankbürgschaft zur Sicherung der auf den Käufer übertragenen Erschließungsverpflichtungen der HOWOGE übergeben. Des Weiteren plant der Käufer die betreffenden Flächen ab 2017 mit rd. 1.250 Wohneinheiten zu bebauen. Die dafür erforderliche öffentliche Erschließung würde den Wegfall dieses Risikos für die HOWOGE zur Folge haben.

In Bezug auf die Fremdfinanzierung werden derzeit keine über die allgemeinen Zinsänderungsrisiken hinausgehenden wesentlichen Finanzierungsrisiken für die HOWOGE gesehen. Liquiditätsrisiken werden nicht erwartet.

Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung werden als gering eingeschätzt, da neben einer sorgfältigen Auswahl der Mieter über das implementierte Mietverwaltungssystem eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten gewährleistet ist; Rückstände werden systematisch identifiziert und angemahnt.

Insgesamt beurteilen wir die möglichen Auswirkungen auf den Konzern aus den oben genannten Risiken aufgrund deren geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder Höhe ebenfalls als gering.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der HOWOGE wird auch weiterhin von dem Ziel aus der mit dem Gesellschafter vereinbarten Roadmap bestimmt sein, nach der der Bestand der HOWOGE in den kommenden 10 Jahren auf rd. 75.000 Wohnungen anwachsen soll. Die HOWOGE wird deshalb ihre Wachstumsstrategie insbesondere durch Neubau, Grundstückskäufe sowie Ankäufe von Developments fortsetzen. Auch mit dem seit 2016 geltenden Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) wird der Umsatz aus den Beständen sowohl in Summe als auch pro Quadratmeter Wohnfläche moderat wachsen, wenn auch moderater als in diesem Marktumfeld theoretisch möglich, denn das WoVG Bln begrenzt die Erhöhungsspielräume. Mit weiteren Begrenzungen muss auf Basis der Koalitionsvereinbarung der neuen Landesregierung gerechnet werden.

Die HOWOGE hat das Budget für Instandhaltung für die nächsten Jahre wieder auf dem Niveau der II. Berechnungsverordnung (BV) fortgeschrieben und damit auch künftig eine Werterhaltung der Bestände gesichert. Die hohen Servicestandards sowie die wohnbegleitenden Dienstleistungen bleiben erhalten. Durch die kundennahe Betreuung vor Ort wird die hohe Mieterzufriedenheit sichergestellt. Die Unterstützung von Vereinen und Einrichtungen in den Quartieren zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung des soziokulturellen Umfeldes wird fortgesetzt.

Bedingt durch den absehbaren Auslauf der Systemunterstützung bereitet die HOWOGE einen ERP-Systemwechsel vor. Der Echtbetrieb für das neue System beginnt Anfang 2018.

In den folgenden Jahren wird für die HOWOGE damit eine kontinuierlich positive Entwicklung erwartet, die keine wirtschaftlichen oder finanziellen Engpässe aufweist. Den Fortbestand der HOWOGE gefährdende Risiken sind nicht abzusehen. Für das nächste Jahr werden ein Jahresergebnis, bereinigt um Sondereffekte, und operativer Cashflow erwartet, die mindestens auf dem Niveau dieses Jahres liegen. Das operative Ergebnis – als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns – ist für 2017 in einer Größenordnung von 126,3 Mio. EUR geplant.

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

Berlin, den 14. Februar 2017

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Eltrop

Frensch

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, (HOWOGE) hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung zu beachten. Die folgende Erklärung wird auf Grundlage der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 abgegeben.

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen (eingeschaltete/hinzugezogene Dritte) wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt; die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Neben den Regelungen in dem Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachge-

kommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Soll-/Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt; Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

Die abgeschlossenen D&O-Versicherungen sind mit unterschiedlichem Selbstbehalt für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat fortgeführt worden.

II. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und einem Geschäftsverteilungsplan geregelt. Es wurde keine Vorsitzende bzw. Sprecherin der Geschäftsführung bestimmt.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen.

Die Vergütung der Geschäftsführung wurde mit einem Fixum und einem variablen Anteil festgelegt. Der variable Anteil wird auf Basis von Ziel-

vereinbarungen jährlich vereinbart. Bei der Festlegung der Vergütung fanden die Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, die aktuelle und erwartete wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie Branchen- und Umfeldvergleiche eine angemessene Beachtung. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beraten und entschieden; sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens.

Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Plenum des Aufsichtsrats nach Vorbefassung im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung festgelegt. Zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; es wurden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Die Geschäftsführung hat die Aufsichtsratsvorsitzende fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Für den Aufsichtsrat gab es außerhalb der Aufsichtsratssitzungen keine wichtigen Ereignisse, über die er unterrichtet wurde.

Es haben vier reguläre Sitzungen sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Die Ausschüsse haben jeweils zweimal getagt. Hinzu kommt eine außerordentliche Sitzung des Personalausschusses.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
- Personalausschuss.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Die Aufsichtsratsvorsitzende war nicht Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

Immobilienwirtschaftliche Bewertungsfragen wurden in der überwiegenden Zahl der Aufsichtsratssitzungen beraten.

Kein Ausschuss hat Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen. Das Plenum des Aufsichtsrats wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Kein Aufsichtsratsmitglied übte unter der Maßgabe, dass eine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender doppelt zählt, insgesamt mehr als 10 Aufsichtsratsmandate aus.

Herr Lutz Basse war im Geschäftsjahr 2016:

- Aufsichtsratsvorsitzender der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Mitglied des Aufsichtsrates der Europa-Center AG, Hamburg – ab 24.02.2016
- Vorstand der Europa-Center Uwe Heinrich Suhr Stiftung – ab 24.02.2016.

Frau Staatssekretärin Dr. Margaretha Sudhof war im Geschäftsjahr 2016 Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende)
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (Vorsitzende)
- degewo AG, Berlin

- WBMWohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Berliner Institut für Gesundheitsforschung, Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zudem war Frau Dr. Sudhof Mitglied im Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin Anstalt öffentlichen Rechts.

Herr Staatssekretär Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lüdtke Daldrup war im Geschäftsjahr 2016 Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- Gewobag AG, Berlin
- degewo AG, Berlin
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB)
- Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH.

Frau Inga Herdrich war im Geschäftsjahr 2016 Vorstandsmitglied der in Berlin-Marzahn ansässigen:

- nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
- horizont Wohnungsgenossenschaft eG.

Frau Monika Kuban, Herr Johannes Altenwerth, Herr Jörn Lorenz, Frau Kerstin Wittke und Herr Frank Sparmann hatten im Geschäftsjahr 2016 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Die Gesamtvergütung besteht aus einem Fixum. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

Kein amtierendes Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich in der 126. Sitzung aus-

fühlich mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

IV. Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführerinnen haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

Die Geschäftsführerinnen wirkten im Rahmen ihrer Tätigkeit und in Abstimmung mit der Aufsichtsratsvorsitzenden Frau Kuban in folgenden Gremien mit:

Frau Frensch war im Geschäftsjahr 2016:

- Mitglied im Verbandsausschuss des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und dort ab dem 29.11.2016 Vorsitzende im Prüfungsausschuss
- Delegierte zum Verbandstag des GdW mit Stimmrecht für den BBU und seine Mitglieder
- Mitglied im Aufsichtsrat der alstria Reit AG mit Stimmrecht – ab 12.05.2016

Frau Eltrop war im Geschäftsjahr 2016:

- Mitglied im Verbandsausschuss des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e.V. (BBW) mit Stimmrecht

- Delegierte zum Verbandstag des GdW mit Stimmrecht für den BBU und seine Mitglieder
- ehrenamtlicher Vorstand des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)
- Mitglied im Beirat der Berliner Sparkasse ohne Stimmrechte.

Dem Aufsichtsrat sind keine Geschäfte mit dem Unternehmen durch die Geschäftsführung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt worden; der Aufsichtsrat hat somit von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen. Der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

V. Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.

Unternehmensinformationen werden auch über das Internet veröffentlicht.

VI. Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und werden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Die Zwischenberichte wurden im Aufsichtsrat und im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte führen die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

VII. Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – mit dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, die Aufsichtsratsvorsitzende bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare sind basierend auf dem Ergebnis einer 2014 und 2015 durchgeführten Ausschreibung festgelegt worden.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Berlin, den 13. März 2017

Kuban
Vorsitzende
des Aufsichtsrats

Frensch
Geschäftsführung

Eltrop

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	Vorjahr EUR	PASSIVSEITE
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.418.886,00	659.587,68					
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.392.770.699,36		2.273.766.985,07					
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.654.785,57		11.825.948,57					
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.861.043,67		11.933.671,69					
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.150,23		4.167.150,23					
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		19.120,90					
6. technische Anlagen	6.553.996,69		6.382.420,25					
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.677.534,24		1.582.662,24					
8. Anlagen im Bau	26.814.044,24		6.899.807,35					
9. Bauvorbereitungskosten	6.761.815,54		1.877.725,87					
10. geleistete Anzahlungen	<u>80.437.214,11</u>		<u>38.152.751,08</u>					
		2.554.698.283,65	2.356.608.243,25					
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	1,00		1,00					
2. andere Finanzanlagen	<u>61.927.675,18</u>		<u>57.889.939,24</u>					
		61.927.676,18	57.889.940,24					
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		1.920.000,00					
3. unfertige Leistungen	104.363.043,33		100.413.237,93					
4. andere Vorräte	<u>2.025,08</u>		<u>2.025,08</u>					
		104.495.068,41	102.465.263,01					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Vermietung	724.270,19		799.540,93					
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.920.000,00		78.000,00					
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.002,59		6.097,59					
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	435.434,15		98.108,14					
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.538.366,53</u>		<u>3.744.777,79</u>					
		6.625.073,46	4.726.524,45					
III. Flüssige Mittel								
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		51.576.012,71	19.684.324,30					
<i>davon auf Sperrkonten: EUR 482,31 (Vorjahr: EUR 482,31)</i>								
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 762.340,05 (Vorjahr: EUR 1.021.968,40)</i>								
C. Rechnungsabgrenzungsposten								
1. Geldbeschaffungskosten	1.112.653,21		1.359.842,03					
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.204.999,10</u>		<u>1.228.449,07</u>					
		2.317.652,31	2.588.291,10					
		<u>2.784.058.652,72</u>	<u>2.544.622.174,03</u>					
A. Eigenkapital								
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00					
II. Kapitalrücklage		290.635.913,52	283.079.085,52					
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>578.944.433,64</u>		<u>514.174.387,52</u>					
		972.766.211,84	907.996.165,72					
IV. Konzernbilanzgewinn		<u>99.687.118,71</u>	<u>65.998.892,94</u>					
		1.388.089.244,07	1.282.074.144,18					
B. Rückstellungen								
1. Steuerrückstellungen	1.061.442,17		6.237.649,00					
2. sonstige Rückstellungen	<u>21.688.201,22</u>		<u>23.318.313,12</u>					
		22.749.643,39	29.555.962,12					
C. Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.232.333.953,04		1.098.371.468,87					
2. erhaltene Anzahlungen	117.643.431,46		112.775.926,41					
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.520.131,98		5.259.084,01					
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	581.813,40		839.380,15					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.460.620,92		7.959.567,80					
6. sonstige Verbindlichkeiten	511.501,72		463.972,97					
<i>davon aus Steuern: EUR 446.878,16 (Vorjahr: EUR 137.281,67)</i>								
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 42.878,55 (Vorjahr: EUR 299.985,14)</i>								
		1.366.051.452,52	1.225.669.400,21					
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.168.312,74	7.322.667,52					
		<u>2.784.058.652,72</u>	<u>2.544.622.174,03</u>					

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	349.977.545,49		329.448.530,86
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.920.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	166.676,55		163.633,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	819.007,73		740.441,68
		352.883.229,77	330.352.606,26
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.029.805,40	5.559.637,19
3. andere aktivierte Eigenleistungen		533.329,98	433.528,74
4. sonstige betriebliche Erträge		29.571.157,91	10.581.187,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	128.093.557,46		129.012.763,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.534,41		7.299,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	580.609,07		465.466,14
		128.677.700,94	129.485.528,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	26.574.996,20		25.047.635,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.341.826,36		4.988.072,12
<i>davon für Altersversorgung: EUR 409.245,03</i> <i>(Vorjahr: EUR 390.945,08)</i>			
		31.916.822,56	30.035.707,55
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		62.366.921,28	59.461.579,09
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		16.055.546,91	14.239.476,36
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.037.735,94	4.003.622,43
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		55.600,63	129.263,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		29.176.182,12	32.233.146,35
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.577.943,76	8.428.150,78
13. Ergebnis nach Steuern		111.339.742,06	77.176.256,64
14. sonstige Steuern		11.881.470,17	11.556.210,52
15. Jahresüberschuss		99.458.271,89	65.620.046,12
16. Gewinnvortrag		0,00	150.000,00
17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		228.846,82	228.846,82
18. Konzernbilanzgewinn		99.687.118,71	65.998.892,94

Mutterunternehmen:
 Firma: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
 Sitz: Berlin
 Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg
 Registernummer: HRB 44819 B

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
 Berlin**

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des GmbHG aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert unter dem 17. Juli 2015. Sie wird um den gesonderten Ausweis der Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ergänzt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Postenbezeichnungen wurden bei Bedarf nach § 265 Abs. 6 HGB an deren tatsächliche Inhalte angepasst.

B. Konsolidierungskreis

In den gemäß §§ 290 ff. HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 werden die Jahresabschlüsse der HOWOGE, der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL), der HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft) und der HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH) mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember einbezogen. Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Die HOWOGE ist wie folgt an den Tochtergesellschaften beteiligt:

	Gezeichnetes Kapital 31.12.2016 TEUR	Beteiligung nominal TEUR	%	Eigenkapital des Geschäfts- jahres 31.12.2016 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 TEUR
WBL	20.000	20.000	100	709.014	62.487
Servicegesellschaft	225	225	100	225	688 ¹⁾
Wärme GmbH	500	500	100	4.992	688

¹⁾ vor Ergebnisabführung

Änderungen im Konsolidierungskreis 2016:

Entsprechend dem Gesellschafterwillen ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Im Konzern wurde eine Quotenkonsolidierung für das Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen. Im Konzernabschluss werden durch die Quotenkonsolidierung im Wesentlichen die unbebauten Grundstücke um Mio. EUR 5,7 erhöht.

C. Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F. Die Erstkonsolidierung für die WBL erfolgte zum 31. Dezember 1999, für die Servicegesellschaft zum 31. Dezember 2002 sowie für die Wärme GmbH zum 31. Dezember 2005 zum Tag der erstmaligen Einbeziehung. Die Einbeziehung der Elisabeth-Aue erfolgte zum 31. Dezember 2016; Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung sind nicht entstanden.

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

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden gegenseitige Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen konsolidiert. Die Konsolidierung gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde für Forderungen in Höhe von TEUR 885, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 312 und für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.197 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Unternehmen resultieren. Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 38.198 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, i.H.v. TEUR 332 ausgewiesen.

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

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden sind gemäß den §§ 300 und 308 HGB nach den Bewertungsmethoden des Mutterunternehmens einheitlich bewertet worden. Die Wertansätze im Jahresabschluss der HOWOGE wurden in der Handelsbilanz II um in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz (TEUR 5.662) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2016 eine Korrektur der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 229 erforderlich. Korrespondierend hierzu wurde dieser Betrag aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

2. Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, die über die voraussichtlichen Nutzungsdauern vorgenommen werden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen EUR 60,00 und EUR 410,00 netto werden sofort im Anschaffungsjahr abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten über EUR 410,00 netto werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, wobei außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude unter Anlehnung an den IDW RS IFA 2 nur dann vorgenommen werden, wenn und soweit der Buchwert des Gebäudes abzüglich der Abschreibungen für die nächsten fünf Jahre größer als der entsprechende Verkehrswertanteil der Immobilie ist. Bei Neuzugängen von Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 50 Jahren wird ab diesem Jahr der Beurteilungszeitraum in Anlehnung an den IDW RS IFA 2 auf bis zu zehn Jahre verlängert. Bei Objekten des Immobilienbestands, deren Ertragswert über dem Buchwert liegt und bei denen in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, sind Zuschreibungen (TEUR 23.632 auf Immobilien des Sachanlagevermögens) vorgenommen worden. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht vorgenommen.

Die Berechnungsgrundlage bildet das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV mit den wesentlichen Einflussfaktoren:

- aktualisierte Mieterträge
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskostenansätze gemäß II. Berechnungsverordnung
- Bodenwerte – Ableitung aus den Bodenrichtwerten
- Liegenschaftszins – Basiszinssatz zwischen rd. 4,0 % und rd. 4,4 %. Zu- und Abschläge aufgrund verschiedener Kriterien, wie z.B. Lage des Objektes, Objektqualität, Leerstände, Fluktuation u.Ä.
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bewertungsrelevante Einflussfaktoren wurden 2016 fortgeschrieben und aktualisiert. Die wesentlichsten Änderungen zum Vorjahr betreffen den Basiszinssatz, der auf Grundlage des 10-jährigen Durchschnittszinses für 30-jährige Staatsanleihen abgeleitet wird, sowie die Restnutzungsdauern, die aus dem objektkonkreten technischen Zustand (im Vorjahr: veröffentlichte Restnutzungsdauern) ermittelt werden.

3. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die anderen Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwerte der Lebensversicherungen) angesetzt.
4. Vom Land Berlin wurde eine Sacheinlageleistung mittels Grundstücksübertragung an die Elisabeth-Aue beschlossen. Die Elisabeth-Aue wird zum 31. Dezember 2016 quotenkonsolidiert.
5. Die Vorräte sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten werden mit den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes und des Ausfallwagnisses bewertet.
6. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Den Risiken wurde durch Pauschalwertberichtigungen bei den Forderungen aus Vermietung (TEUR 1.087) Rechnung getragen.
7. Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.
8. Im Geschäftsjahr 2016 wurde mit Beschluss des Gesellschafters die Liegenschaft Anne-Frank-Straße 6, 8 und 10 übertragen und der Einbringungswert in die Kapitalrücklage eingestellt.
9. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge (inkl. Preis- und Kostensteigerungen) angesetzt. Die Bewertung drohender Verluste aus dem Wegfall der Anschlussförderung wurde hinsichtlich der zukünftigen Miet- und Leerstandsentwicklung sowie Finanzierungsaufwendungen angepasst.

Die Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten durchschnittlichen Zinssätzen der letzten 7 Jahre abgezinst, welche von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben worden sind.

10. Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
11. Die HOWOGE hat einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zur Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK02-Bestand (Mio. EUR 232,4) entsprechend § 38 Abs. 4-10 KStG gestellt und damit die Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt.
12. Latente Steuern werden nach den Grundsätzen der §§ 274 und 306 HGB ermittelt.

Gemäß dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird der sich nach Verrechnung ergebende Aktivüberhang der latenten Steuern nicht ausgewiesen.

Latente Steuern nach § 306 Satz 1 HGB sind nicht angefallen.

E. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Anlagenspiegel (siehe Anlage 1 zum Anhang)

2. Finanzanlagen

Unter dem Posten „Andere Finanzanlagen“ sind Aktivwerte von Versicherungspolice in Höhe von TEUR 61.928 bilanziert, die als Sicherheit für eine Avalkreditlinie abgetreten sind. Die Beteiligungen betreffen einen Anteil von 0,3 % an der GbR Dolgenseestr., Berlin, die zum 31. Dezember 2015 ein Eigenkapital von TEUR 32.572 und ein Jahresergebnis von TEUR -121 ausweist.

3. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Mit Beschluss der Entscheidungsvorlage vom Februar 2016 wird die unterjährige Betriebs- und Heizkostenabrechnung zum 1. Januar 2017 in der HOWOGE umgestellt. Der Abrechnungszeitraum wird dann auf das Kalenderjahr angepasst.

4. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 6.625 (Vorjahr: TEUR 4.726). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 13) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5. Flüssige Mittel

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 740, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. TEUR 22 betreffen ebenfalls treuhänderisch verwaltete Projektmittel im Rahmen des Projektes „Betriebliches Gesundheitsmanagement“ mit einer Krankenkasse. Das korrespondierende Verbindlichkeitskonto steht unter dem Bilanzposten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Vorauszahlungen von Versicherungen ausgewiesen sowie Geldbeschaffungskosten, die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen verteilt werden. In der passiven Rechnungsabgrenzung wird im Wesentlichen vorrauserhaltener Erbbauzins ausgewiesen.

7. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2016 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

	<u>TEUR</u>
Gezeichnetes Kapital	25.000
Kapitalrücklage	290.636
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	371.322
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	22.500
Andere Gewinnrücklagen	578.944
Konzernbilanzgewinn	<u>99.687</u>
	<u><u>1.388.089</u></u>

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen gesellschaftsvertraglichen Rücklagen enthalten neben denen der Muttergesellschaft (TEUR 12.500) auch die der WBL (TEUR 10.000).

8. Rücklagenspiegel

	Bestand am 31.12.2015	Entnahme	Einstellungen	Bestand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
- Kapitalrücklage	283.079.085,52	0,00	7.556.828,00	290.635.913,52
- Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	371.321.778,20	0,00	0,00	371.321.778,20
- gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00	0,00	0,00	22.500.000,00
- andere Gewinnrücklagen	514.174.387,52	228.846,82	64.998.892,94	578.944.433,64
	<u>1.191.075.251,24</u>	<u>228.846,82</u>	<u>72.555.720,94</u>	<u>1.263.402.125,36</u>

9. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

	<u>TEUR</u>
Stand zum 31. Dezember 2015	65.999
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-64.999
Ausschüttung an den Gesellschafter	<u>-1.000</u>
Verbleibender Gewinnvortrag	0
Jahresüberschuss 2016	99.458
Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>229</u>
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2016	<u><u>99.687</u></u>

10. Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 1.061 und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für

	<u>TEUR</u>
- Drohverluste wegen Wegfall der Anschlussförderung	10.343
- Instandhaltungen bis 3 Monate/ausstehende Rechnungen	7.112
- Ziel-, Einzel- und Gruppenprämien	1.420
- Prozesskosten/Risiken	1.266

11. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage 2 zum Anhang)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Aktivwerte von Versicherungen werden nach der sog. Bruttomethode bilanziert, d.h., dass die Prämienzahlungen (TEUR 2.386) unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Erhöhung der Aktivwerte zum Vorjahr unter den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR 4.038) ausgewiesen werden.
2. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	<u>2016</u>	<u>Vorjahr</u>
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	349.977	329.449
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	1.920	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	167	164
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	819	740
	<u>352.883</u>	<u>330.353</u>

Aus der erstmaligen Anwendung von § 277 abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG ergeben sich für die Abgrenzung der Umsatzerlöse sowohl im laufenden als auch vorangegangenen Geschäftsjahre keine Auswirkungen; insoweit ist die Vergleichbarkeit der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse gegeben.

3. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in folgenden Posten enthalten:

	<u>TEUR</u>
Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösungen von Rückstellungen	1.106
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	231
Erträge früherer Jahre	698
Erträge aus Wertberichtigung Miete	115
Erträge ausgebuchte Forderungen (Inkasso)	216
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen von Mietforderungen	764

4. Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 9.578) entfallen TEUR 5.093 auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 4.669 auf Gewerbesteuern nach Abzug von Steuern früherer Jahre.

5. Im Berichtsjahr wurden in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene Zuschreibungen in Höhe von TEUR 23.632 im Anlagevermögen vorgenommen.

6. Der Zinsaufwand enthält Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 409; Vorjahr: TEUR 559), davon für Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 323), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 5) und die Jubiläumsrückstellungen (TEUR 76).

F. Sonstige Angaben

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

1. Das bezifferbare Bestellobligo beträgt Mio. EUR 261,2 für Bauleistungen und Developments, darüber hinaus bestehen nicht quantifizierbare Verpflichtungen unter anderem aus Einbringungsverträgen und städtebaulichen Verträgen.

2. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Software- und Lizenzverträgen in Höhe von TEUR 1.479.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist 2016 nach DRS 21 erstellt.

Dem in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten **Finanzmittelfonds** werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge und enthält Mio. EUR 2 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ver- änderung TEUR
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich	51.576	19.684	31.892
Treuhandkonten	-763	-1.022	259
	<u>50.813</u>	<u>18.662</u>	<u>32.151</u>

Es bestehen unverändert Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 62.500. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 8.259 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 5.080). Weiterhin wurden TEUR 28.525 (Vorjahr: TEUR 31.419) Zinsen gezahlt bzw. Zinsgutschriften von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 129) verbucht.

III. Sonstiges

- Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 45.643, die nicht in der Bilanz enthalten sind.
- Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Das Wahlrecht, den Aktivüberhang latenter Steuern auf temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichem Ansatz sowie auf Verlustvorträge zu bilanzieren, wird nicht in Anspruch genommen. Konsolidierungsbedingte latente Steuern haben sich nicht ergeben.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 5.306 aus Differenzen von insgesamt TEUR 17.784 zwischen der Handelsbilanz und Steuerbilanz in folgenden Positionen:

	TEUR
Grundstücke – Anlagenvermögen	2.206
Anlagevermögen ohne Bauten	700
Technische Anlagen Maschinen	44
Finanzanlagen	3.674
Sonstige Vermögensgegenstände	16
Steuerrückstellungen	-6
Sonstige Rückstellungen	10.843
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193
Aktiver Ausgleichsposten	114

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR -9 aus Differenzen von insgesamt TEUR -9 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz.

Der Berechnung liegt eine Körperschaftsteuerbelastung von 15,0 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie grundsätzlich eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410,0 % zugrunde, sofern bei einzelnen Konzerngesellschaften nicht die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer angewendet wird. Die geplante Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 243.515 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 38.536, die geplante Nutzung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 1.687 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 242.

Die Summe der aktiven latenten Steuern beträgt TEUR 44.084.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt im Konzern:

	<u>Beschäftigte gesamt</u>
(Geschäftsführer	2)
Kaufmännische Angestellte	376
Gewerbliche Arbeitnehmer	235
Auszubildende	24
BA-Studenten	<u>5</u>
	<u><u>640</u></u>

Bei dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen Elisabeth-Aue ist im Jahresdurchschnitt ein Arbeitnehmer angestellt.

4. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2016 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a) HGB beträgt TEUR 75 und für sonstige Leistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9d) HGB TEUR 23 im Konzern.

5. Geschäftsführung

Stefanie Frensch, verantwortlich für die Bereiche:

- Bestandsmanagement
- Neubau und Development
- Portfoliomanagement und Ankauf
- Technisches Management
- Unternehmenskommunikation und Marketing
- HOWOGE Wärme GmbH

Sophia Eltrop, verantwortlich für die Bereiche:

- Betriebswirtschaft und Controlling sowie Unternehmensplanung und Finanzmanagement
- Informationstechnologie und Organisation
- Konzernbilanzierung und -rechnungswesen
- Personal und Recht

- HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr erhielten die Geschäftsführer folgende Gesamtbezüge (in EUR):

	<u>Stefanie Frensch</u>	<u>Sophia Eltrop</u>
Grundvergütung	180.000,00	180.000,00
Erfolgsabhängige Vergütung	60.000,00	60.000,00
Geldwerte Vorteile (bzgl. Unfallversicherung sowie Kfz)	11.946,48	8.331,96
Altersvorsorge	<u>27.000,00</u>	<u>27.000,00</u>
Gesamtbezüge	<u>278.946,48</u>	<u>275.331,96</u>
Unfallumlage und Arbeitgeberanteile	12.783,17	12.924,08

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen im Vorjahr TEUR 554 zuzüglich TEUR 26 Unfallumlage und Arbeitgeberanteile.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Monika Kuban (Vorsitzende)
Vorsitzende des Personalausschusses
Deutscher Städtetag
ehemalige stellv. Hauptgeschäftsführerin

Herr Lutz Basse (Stellvertreter)
Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
ehemaliger Vorstandsvorsitzender

Frau Dr. Margaretha Sudhof
Stellvertretende Vorsitzende des Personalausschusses
Senatsverwaltung für Finanzen
Staatssekretärin

Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (bis 31. Januar 2017)
Staatssekretär Flughafenpolitik und Strategien für Berlin
Senatskanzlei

Herr Johannes Altenwerth
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Berliner Volksbank eG
ehemaliges Vorstandsmitglied

Frau Babett Buschmann (ab 1. Februar 2017)
Mitglied des Mieterrates
Referentin

Frau Inga Herdrich
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling

horizont und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
Vorstandsmitglied

Herr Jörn Lorenz (Schriftführer)
Mitglied des Personalausschusses
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Betriebsratsvorsitzender
(Arbeitnehmersvertreter)

Frau Kerstin Wittke (stellvertretende Schriftführerin)
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
stellvertretende Betriebsratsvorsitzende
Leiterin Zahlungsverkehr
(Arbeitnehmersvertreterin)

Herr Frank Sparmann
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiter Kundenzentrum
(Arbeitnehmersvertreter)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen TEUR 48 im Geschäftsjahr 2016 (Vorjahr: TEUR 49). Die Beteiligungshinweise des Landes Berlin erfordern in der neuen Fassung die Nennung der Bezüge des Geschäftsjahres für jedes namentlich benannte Mitglied aller Organe.

		Jährliche Vergütung 2016 EUR
Frau Monika Kuban	Aufsichtsratsvorsitzende	8.925,00 ¹⁾
Herr Lutz Basse	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	7.586,25 ¹⁾
Frau Dr. Margaretha Sudhof		4.500,00
Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup		4.500,00
Herr Johannes Altenwerth		4.500,00
Frau Inga Herdrich		4.500,00
Herr Jörn Lorenz		4.500,00
Frau Kerstin Wittke		4.500,00
Herr Frank Sparmann		4.500,00
		<u>48.011,25</u>

¹⁾ einschließlich Umsatzsteuer

Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht festgelegt.

7. Der Konzernbilanzgewinn soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

IV. Nachtragsbericht

Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

Berlin, den 14. Februar 2017

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Eltrop

Frensch

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	1.1.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2016	31.12.2016	Vorjahr
	EUR	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	5.187.247,67	2.740.053,64	251,09	0,00	7.927.050,22	4.527.659,99	980.755,32	251,09	0,00	0,00	5.508.164,22	2.418.886,00	659.587,68
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.218.819.383,73	136.519.564,50	132.437,10	19.647.927,96	3.374.854.439,09	945.052.398,66	58.843.393,07	0,00	0,00	21.812.052,00	982.083.739,73	2.392.770.699,36	2.273.766.985,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.945.332,90	0,00	0,00	0,00	29.945.332,90	18.119.384,33	891.436,00	0,00	0,00	1.720.273,00	17.290.547,33	12.654.785,57	11.825.948,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.869.573,92	11.135.986,91	0,00	-469.007,46	25.536.553,37	2.935.902,23	0,00	0,00	-160.354,53	100.038,00	2.675.509,70	22.861.043,67	11.933.671,69
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	4.167.150,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	210.236,57	19.120,90	0,00	0,00	0,00	229.357,47	0,00	19.120,90
6. technische Anlagen	9.968.360,91	660.364,93	527.514,83	966.898,51	11.068.109,52	3.585.940,66	928.172,17	0,00	0,00	0,00	4.514.112,83	6.553.996,69	6.382.420,25
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.127.457,64	750.957,79	617.604,87	0,00	7.260.810,56	5.544.795,40	641.067,88	602.586,96	0,00	0,00	5.583.276,32	1.677.534,24	1.582.662,24
8. Anlagen im Bau	7.379.807,35	19.597.088,66	0,00	477.502,76	27.454.398,77	480.000,00	0,00	0,00	160.354,53	0,00	640.354,53	26.814.044,24	6.899.807,35
9. Bauvorbereitungskosten	1.877.725,87	5.948.125,31	62.975,94	-1.001.059,70	6.761.815,54	0,00	62.975,94	62.975,94	0,00	0,00	0,00	6.761.815,54	1.877.725,87
10. geleistete Anzahlungen	38.152.751,08	61.906.725,10	0,00	-19.622.262,07	80.437.214,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.437.214,11	38.152.751,08
	3.332.536.901,10	236.518.813,20	1.340.532,74	0,00	3.567.715.181,56	975.928.657,85	61.386.165,96	665.562,90	0,00	23.632.363,00	1.013.016.897,91	2.554.698.283,65	2.356.608.243,25
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
2. andere Finanzanlagen	57.889.939,24	4.037.735,94	0,00	0,00	61.927.675,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.927.675,18	57.889.939,24
	57.889.940,24	4.037.735,94	0,00	0,00	61.927.676,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.927.676,18	57.889.940,24
	3.395.614.089,01	243.296.602,78	1.340.783,83	0,00	3.637.569.907,96	980.456.317,84	62.366.921,28	665.813,99	0,00	23.632.363,00	1.018.525.062,13	2.619.044.845,83	2.415.157.771,17

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

	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	1.232.333.953,04	74.125.098,24	277.772.002,46	880.436.852,34	1.065.190.546,72 *)
					167.000.814,99 **)
<i>Vorjahr</i>	<i>1.098.371.468,87</i>	<i>68.450.130,15</i>	<i>276.558.914,97</i>	<i>753.362.423,75</i>	
Erhaltene Anzahlungen	117.643.431,46	117.643.431,46			
<i>Vorjahr</i>	<i>112.775.926,41</i>	<i>112.775.926,41</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.520.131,98	5.520.131,98			
<i>Vorjahr</i>	<i>5.259.084,01</i>	<i>5.259.084,01</i>			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	581.813,40	581.813,40			
<i>Vorjahr</i>	<i>839.380,15</i>	<i>839.380,15</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.460.620,92	8.718.694,89	690.324,76	51.601,27	
<i>Vorjahr</i>	<i>7.959.567,80</i>	<i>6.763.655,21</i>	<i>1.195.912,59</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	511.501,72	511.501,72			
<i>Vorjahr</i>	<i>463.972,97</i>	<i>463.972,97</i>			
Gesamt	1.366.051.452,52	207.100.671,69	278.462.327,22	880.488.453,61	
<i>Vorjahr</i>	<i>1.225.669.400,21</i>	<i>194.552.148,90</i>	<i>277.754.827,56</i>	<i>753.362.423,75</i>	

Art der Sicherung

* Grundpfandrecht

** Bürgschaften

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2016 <u>TEUR</u>	Vorjahr <u>TEUR</u>
Periodenergebnis	99.458	65.620
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	38.735	54.255
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der Rückstellungen	-7.815	2.362
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.937	-1.627
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5	1
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.832	-6.993
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.878	-1.125
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.467	31.288
Ertragsteueraufwendungen	8.259	8.428
Ertragsteuerzahlungen	<u>-7.250</u>	<u>-5.080</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>157.968</u>	<u>147.129</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-226.172	-146.954
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.740	-353
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.386	-2.386
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (Sperrkonten Bau)	0	367
Zinserträge	<u>55</u>	<u>126</u>
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-231.243</u>	<u>-149.200</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	220.173	115.232
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-70.178	-72.372
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen und die Ablösung von (Finanz-)Krediten	-15.047	-31.646
Zinsaufwand	-28.522	-31.414
Auszahlungen an Gesellschafter (Ausschüttung)	-1.000	-1.000
Sonstige Veränderungen	<u>0</u>	<u>501</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>105.426</u>	<u>-20.699</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	32.151	-22.770
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.662	42.075
Entkonsolidierung GRATUS	<u>0</u>	<u>-643</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>50.813</u>	<u>18.662</u>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG EUR	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital Gesellschafts- vertragliche Rücklagen und andere Gewinnrücklagen EUR	Konzernbilanzgewinn EUR	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz EUR
Stand am 1.1.2015	25.000.000,00	283.079.085,52	371.321.778,20	479.222.531,10	58.727.997,59	1.217.351.392,41
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	57.577.997,59	-57.577.997,59	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Entkonsolidierung Gratus	0,00	0,00	0,00	102.705,65	0,00	102.705,65
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	65.620.046,12	58.469.150,77
Stand am 31.12.2015	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 Grundstücksübertragungen	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

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 Anne-Frank-Straße (TEUR 1.857) und der Liegenschaften Elisabeth-Aue (TEUR 5.700)

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 22.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile (TEUR 678.631, davon TEUR 99.687 Konzernbilanzgewinn) ausschüttbar.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 13. März 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff)
Wirtschaftsprüferin

(Gneuß)
Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen

Wirtschaftliche Grundlagen

Der bewirtschaftete Bestand beträgt nach Unterlagen des Konzerns:

	31.12.2016		Vorjahr	
	Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche	Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Wohnungen	58.906	3.604.128	57.472	3.509.556
Gewerbeeinheiten	772	99.051	781	100.594
	59.678	3.703.179	58.253	3.610.150
<i>Sonstige Mieteinheiten</i>				
Eigengenutzte Einheiten	166	16.635	163	15.906
Garagen und Tiefgaragen	1.152	3.931	1.136	4.267
Stellplätze	7.345	0	6.931	0
Sonstige Mieteinheiten	908	1.632	1.052	1.569
	9.571	22.198	9.282	21.742
	69.249	3.725.377	67.535	3.631.892

Entwicklung der Leerstände zum Bilanzstichtag:

	31.12.2016		Vorjahr	
	Leer- stände	Anteil am Gesamt- bestand	Leer- stände	Anteil am Gesamt- bestand
	ME	%	ME	%
Wohnungen	560	1,0	661	1,2
Gewerbe	31	4,0	45	5,7
Sonstige Mieteinheiten	982	10,4	972	10,6

Rechtliche Verhältnisse

Mutterunternehmen

Firma	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz	Berlin
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Handelsregister	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB Nr. 44819 B, Handelsregisterauszug vom 19. Januar 2017 mit letzter Änderung von 2. Dezember 2016 liegt uns vor.
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 4. Januar 2008
Unternehmensgegenstand	<p>Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu tragbaren Belastungen.</p> <p>Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen.</p> <p>Die Gesellschaft erhielt im Februar 1993 die Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 GewO zur Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.</p> <p>Im Geschäftsjahr 2010 hat die HOWOGE keine erlaubnispflichtigen Geschäfte durchgeführt. Mit Schreiben vom 5. Januar 2011 wurde daher eine entsprechende Negativerklärung beim zuständigen Bezirksamt eingereicht.</p>
Stammkapital	TEUR 25.000
Gesellschafter	Land Berlin
Größe der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist i.S.d. § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Konzerngesellschaften

Mutterunternehmen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Verbundene Unternehmen

- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung, Berlin
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH, Berlin
- HOWOGE Wärme GmbH, Berlin

Beteiligte Unternehmen

Mit Beschluss des Aufsichtsrates des HOWOGE vom 28. September 2015 wurde die am 21. Dezember 2015 gegründete Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin, mit einer Beteiligung von 50 % in die HOWOGE eingebracht.

Generalgeschäftsbesorgung

Die WBL beauftragte am 18. Dezember 2000 mit Abschluss des Generalgeschäftsbesorgungsvertrags die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Führung ihrer Geschäfte und der Wahrung ihrer wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Belange.

Unternehmensverträge

Mit dem verbundenen Unternehmen HOWOGE Servicegesellschaft mbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Organe und Beschlüsse

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.4) aufgeführt.

Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nrn. 9 und 10 HGB.

Geschäftsführung

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind im Anhang der Gesellschaft (Anlage 1.4) aufgeführt.

Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nrn. 9 und 10 HGB.

Vorjahresabschluss

In der Gesellschafterversammlung am 11. Mai 2016 ist

- (1) der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2015 nebst Lagebericht festgestellt sowie der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht gebilligt worden.
- (2) beschlossen worden, dass das Mutterunternehmen eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter in Höhe von EUR 1.000.000,00 leistet sowie den verbleibenden Jahresüberschuss in die Gewinnrücklagen einstellt.
- (3) der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt worden.

Steuerliche Verhältnisse

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung wird unter der Steuernummer 37/011/51018 beim Finanzamt für Körperschaften II in Berlin geführt.

Es besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der WBL, der Wärme GmbH und der Servicegesellschaft.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft besteht mit der Servicegesellschaft.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensiblere Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.