

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Berlin

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung und ihre Tochtergesellschaften (HOWOGE) gehört mit einem eigenen Wohnungsbestand im Konzern von rund 57.000 Wohnungen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Seit 1990 steht die HOWOGE für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement mit Schwerpunkt an den Standorten Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee und Pankow. Als städtisches Wohnungsbauunternehmen 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 vollumfänglich die strategischen Aufgaben, die finanziellen und investiven Entscheidungen bezüglich des Managements der Grundstücksbestände sowie die Aufgaben der übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen wahr. Am 31. Dezember 2015 hatte die HOWOGE GmbH 26.344 Mieteinheiten in ihrem Bestand.

Die WBL ist eine reine Besitzgesellschaft mit insgesamt 41.191 Mieteinheiten am 31. Dezember 2015.

Die Servicegesellschaft erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, dazu gehören Hausmeisterdienste, sogenannte „Mobile Hausmeister“ für Nachtdienste, der Betrieb von Concierge-logen 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 einem Pilotprojekt die perspektivische Eigenerbringung von Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategischen Ziele und Aufgaben der HOWOGE stehen in unmittelbarem Zusammenhang zu den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin. Im Strategiepapier „Agenda 2018“ formuliert die HOWOGE die internen und externen unternehmensstrategischen Schwerpunkte im Planungszeitraum bis 2018. Die Planung sieht vor, das Portfolio bis 2018 durch Ankauf und Neubau auf rd. 60.000 Wohnungen zu erweitern. Bestandswachstum, systematischer Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes begegnet das Unternehmen weiterhin durch zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartierspezifische Entwicklungsstrategien und aktive Portfoliosteuerung. Eine wesentliche Aufgabenstellung besteht darin, auch die internen Prozesse und Bedarfe des Unternehmens so auszurichten, dass die Zukunftsfähigkeit des Konzerns gesichert ist und die Organisationsstrukturen den erweiterten Ansprüchen insbesondere in den Bereichen Neubau, Portfoliomanagement, Bestandsmanagement und Kommunikation gerecht werden. Im Fokus stehen insbesondere kurz- bis mittelfristig die Weiterentwicklung und Implementierung elektronisch gestützter, digitalisierter Prozesse in die Bewirtschaftungsabläufe und die zukunftsadäquate unternehmensübergreifende Personalentwicklung. Dabei ist die Prämisse einzuhalten, den Cashflow aus laufendem Geschäft mindestens auf dem aktuellen Niveau zu erhalten, um die Handlungsfähigkeit der HOWOGE auch bei einer möglichen Änderung der strategischen Unternehmensausrichtung zu sichern.

Wesentliche Herausforderung bleibt, entsprechend der Unternehmensphilosophie der HOWOGE, zur Erreichung der kommunalen Zielgrößen beizutragen, die Angebotssituation am Wohnungsmarkt für kleine und mittlere Einkommen zu stabilisieren und kontinuierlich flexibles Reaktionsvermögen aufzubringen. Das Bestandswachstum des Unternehmens wird weiterhin konsequent an den Notwendigkeiten des Wohnungsmarktes der wachsenden Stadt Berlin ausgerichtet. Ziele und Aufgaben der „Agenda 2018“ werden kontinuierlich fortgeschrieben.

Zur Finanzierung des strategischen Wachstums wird anhand einer neuen Finanzierungsstrategie der bisherige Vorrang der Entschuldung beendet. Der freie Cashflow wird künftig reinvestiert. Zugleich soll die erreichte Verschuldungsquote in den kommenden zehn Jahren nur geringfügig ansteigen.

In der operativen Bestandsbewirtschaftung werden durch Optimierungsprozesse Skaleneffekte gehoben.

2. Wirtschaftsbericht 2015

2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Berliner Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2015 positiv und befindet sich auch weiterhin – über alle Branchen hinweg – auf einem robusten Wachstumskurs.¹

Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl in Berlin laut Einwohnerregister des Landes um 3,9 % gestiegen und erreicht 2014 die Marke von knapp 3,47 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 4,8 % seit 2011 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 mehr als 3,9 Millionen Einwohner haben.² Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in der Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.

Jones Lang LaSalle IP führt in der Marktanalyse 2015 für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (August 2015) aus, dass es in Berlin 2014 rund 1,9 Millionen Wohnungen gab, was im Vergleich zu 2011 einer Steigerung von 1,1 % entspricht. Den höchsten Anteil an der Zunahme des Wohnungsbestandes hatten die östlichen Bezirke Berlins. In Pankow stieg die Zahl der Wohneinheiten beispielsweise um 2,1 %, in Lichtenberg um 1,6 %. Diese Tendenz ist in den Randlagen durch die gute Verfügbarkeit von Bauland begründet.

Die sich belebende Neubautätigkeit kann mit der Nachfrage jedoch noch nicht Schritt halten. Zwischen 2011 und 2014 wuchs der Wohnungsbestand um insgesamt 1,1 %, während die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um 4,5 % zunahm und damit mehr als viermal so stark anstieg wie der Wohnungsbestand. Die strukturellen Verknappungstendenzen am Berliner Wohnungsmarkt werden hier sehr deutlich.

In den Jahren 2011 bis 2014 erreichten die Baufertigstellungen (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Berlin im Mittel rund 6.300 Einheiten pro Jahr. Allerdings lässt sich eine steigende Bautätigkeit ablesen: 2011 wurden noch rund 4.500 Einheiten fertiggestellt und 2014 waren es bereits 8.700 Wohnungen. 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 (2014: 48.000 Neubürger) und der geringen Bautätigkeit der Vorjahre scheint diese Berechnung eher am unteren Rand des tatsächlichen Bedarfs zu liegen.

¹ Vgl. Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 4.12.2015, <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/presse/pressemitteilungen/2015/pressemitteilung.417272.php>, Zugriff am 15.12.2015

² Vgl. <http://www.tagesspiegel.de/berlin/3-9-millionen-einwohner-im-jahr-2030-berlin-waechst-viel-schneller-als-gedacht/12018882.html>

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 Lichtenberg, wo 12,8 % aller neuen Wohnungen Berlins seit 2011 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 2011 bis zum zweiten Halbjahr 2015 sind nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle die Angebotsmieten in Berlin um 38,2 % Prozent gestiegen.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei EUR 8,10 m²/Monat und damit rund 10,5 % unterhalb des Berliner Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit +34 % seit dem ersten Halbjahr 2011 ebenfalls unterdurchschnittlich, aber mit EUR 2,05 m²/Monat durchaus in einem hohen Ausmaß.

Noch stärker gestiegen als die Mieten sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen. Hier gab es seit 2011 eine Steigerung der Angebotspreise um fast zwei Drittel beziehungsweise rund EUR 1.200 pro Quadratmeter. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 12,8 %. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen laut Jones Lang LaSalle im ersten Halbjahr durchschnittlich bei rund EUR 3.020 pro Quadratmeter und damit 9,1 % höher als im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ähnlich wie bei den Mietpreisen sind die höchsten Zuwachsraten nicht mehr in den bereits teuren Innenstadtlagen von Prenzlauer Berg oder Charlottenburg zu verzeichnen, sondern in Steglitz-Zehlendorf sowie in Neukölln und Tempelhof.³

³ Vgl. Jones Lang LaSalle, Residential City Profile Berlin, 1. Halbjahr 2015, S. 11 und 12

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2015 bewirtschaftete der HOWOGE-Konzern insgesamt 67.535 eigene Mieteinheiten. Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Berichtsjahr durch die Fertigstellung der „Treskow-Höfe“, ein eigener Neubau in Karlshorst mit 414 Wohnungen sowie der „Schokostücke“, ein Development in Alt-Hohenschönhausen mit 157 Wohnungen. Außerdem ergaben sich durch Umwandlung von Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen kleine Veränderungen im Bestand.

Der Immobilienbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2015</u>	<u>Vorjahr</u>
Bestand insgesamt	<u>67.535</u>	<u>66.556</u>
Wohnungen	57.472	56.764
Gewerbeeinheiten	781	779
Eigengenutzte Einheiten	163	159
Garagen, Stellplätze und sonstige	9.119	8.854

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung der ersten fertiggestellten Neubauten sowie komplexer Sanierungsvorhaben geprägt. In vier Projekten standen dabei insgesamt 721 Wohnungen zur Vermietung an. Neben den o.g. Objekten Treskow-Höfe und Schokostücke kamen bei der erstmaligen Errichtung von Wohnungen in einem bisherigen Studentenwohnheim in der Mellenseestraße 83 Wohnungen sowie in einem im leeren Zustand erworbenen Bestandsbau in der Frankfurter Allee/Ruschestraße/Dottistraße (im Folgenden: Frankfurter Allee u.a.) 167 Wohnungen hinzu.

Als Unterstützung für die Kundenzentren bildeten wir ein vierköpfiges Neubauvermietungsteam, welches schwerpunktmäßig eingesetzt wurde. Des Weiteren wurde die Erfassung und Steuerung der Mietinteressenten sowie der Auftritt auf unserer Homepage professionalisiert. Dadurch war die Vermietung der Projekte sehr erfolgreich, die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

- Die Treskow-Höfe wurden im April 2015 fertiggestellt und bereits vollvermietet. Zusätzlich bestand hier die Herausforderung, neun Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.175 m² zu vermieten. Dafür konnten verschiedene Betreiber für eine Kita und für zwei Demenz-WGs sowie kleinere Läden und Dienstleistungen für das tägliche Leben gewonnen werden.
- Die Schokostücke sind seit März 2015 im Bestand. Auch hier ist eine Vollvermietung erreicht worden.
- Die Vermietung der komplett leerstehenden Häuser in der Mellenseestraße (Vermietungsbeginn April 2015) und Frankfurter Allee u.a. (Vermietungsbeginn August 2015) verlief ebenfalls überplanmäßig. Beide Objekte sind bereits vollvermietet. Dabei ist zu beachten, dass die Frankfurter

Allee u.a. in mehreren Bauabschnitten fertiggestellt und der letzte davon erst im November 2015 übergeben wurde.

Im Gesamtbestand der HOWOGE ging der Wohnungsleerstand trotz der oben genannten Sonderprojekte sowie einiger komplexer Sanierungsvorhaben von 1.044 Wohnungen zum Jahresende 2014 auf 661 Wohnungen zum Ende Dezember 2015 zurück.

Ungeachtet der sehr erfolgreichen und überplanmäßigen Umsetzung und Vermietung der Neubauprojekte wurden weitere Optimierungspotenziale erkannt. Diese sollen ab 2016 durch die Implementierung eines Integrationsmanagements ausgeschöpft werden. Das Integrationsmanagement wird als Schnittstelle zwischen Neubau und Bestandsmanagement fungieren und den Übergang der Projekte in den Bestand koordinieren.

2.2.2 Bautätigkeit

Bautätigkeit Neubau

Das Jahr 2015 stand weiterhin im Zeichen der Wachstumsstrategie und dem damit verbunden eigenen Neubau und dem Erwerb von Developments. Neben der bereits beschriebenen Fertigstellung der Neubauvorhaben Hönower Straße 35–56/Treskowallee 20–24 C (Treskow-Höfe) mit 414 Wohnungen und Konrad-Wolf-Straße 78 A–B, 79, 80, 81, 82, 82 A–C (Schokostücke) mit 157 Wohnungen wurde die Planung von weiteren Neubauvorhaben begonnen bzw. fortgesetzt. Dies beinhaltet die Projekte:

- Lindenhof (rd. 491 WE)
- Frankfurter Allee 135 (215 WE)
- Eitelstraße/Münsterlandstraße (106 WE)
- Rathausstraße 12 (136 WE)
- Küstriner Straße 17/Reichenberger Straße 6 (76 WE)
- Neustrelitzer Straße 65 (100 WE)
- Dolgenseestraße 32–33 (118 WE)
- Sewanstraße/Salzmannstraße/Huronseestraße 1, 3, 5 (75 WE)
- Paul-Zobel-Straße 10 (70 WE)
- Wollenberger Straße 1 (220 WE)
- Weißenseer Weg 76 (200 WE)

Des Weiteren wurden als vorbereitende Tätigkeiten für bereits im Anlagevermögen vorrätige Grundstücke erste Projektstudien für Neubauvorhaben erstellt. Außerdem sind potenzielle Baugrundstücke für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung gekauft worden.

Development

Wie im vergangenen Jahr lag auch 2015 ein Schwerpunkt im Ankauf von Developments. Zu den bisherigen bis 2014 angekauften sechs Projekten wurden 2015 bisher weitere fünf Projekte gekauft. Es handelt sich dabei um die Projekte:

- Stillerzeile 14–28 (87 WE)
- Mühlengrund (Rüdickenstraße 33) 4 (170 WE)
- Hauptstraße 51–57 (313 WE)
- Rosenfelder Ring 13 (113 WE)
- Genslerstraße 17 (188 WE)

Wie bereits beschrieben, wurde das Development Konrad-Wolf-Str. 78 A–B, 79, 80, 81, 82, 82 A–C (Schokostücke) mit 157 Wohnungen im März 2015 fertiggestellt und an die HOWOGE übergeben. Die Projekte Küstriner Straße 18 mit 44 Wohnungen, Reichenberger Straße 4 mit 64 Wohnungen, Treskowstraße 23–27 mit 77 Wohnungen sowie Gärtnerstr. 8–11/Große-Leege-Straße 108, 109 (172 Wohnungen) werden 2016 fertiggestellt.

Komplexe Sanierung

Im Bereich der Komplexen Sanierung wurden 2015 die im Vorjahr begonnenen Sanierungen fortgeführt und teilweise fertiggestellt.

Dabei bildeten folgende bauliche Maßnahmen den Schwerpunkt:

- Für die Bestandsobjekte des Projekts LARUS, für welche im Jahr 2014 die Sanierung begonnen hat, fand der Hauptteil der Maßnahmen statt. Die Sanierung wird 2016 beendet.
- Die Sanierung der Mellenseestraße 39–41 ist fertiggestellt – die Bauabnahme ist 2015 erfolgt.
- Die Sanierung des Bestandsobjekts Frankfurter Allee/Ruschestraße/Dottistraße wurde 2015 fortgeführt und ist fertiggestellt.

2.2.3 Personalentwicklung

Personalentwicklung

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Konzern	
	31.12.2015	31.12.2014
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	358	361
Gewerbliche Arbeitnehmer	233	232
Auszubildende	25	25
Studenten	6	5
	<u>624</u>	<u>625</u>

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
HOWOGE	455	446
Servicegesellschaft	159	146
GRATUS	0	24
Wärme GmbH	10	9
	<u>624</u>	<u>625</u>

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat sich 2015 insgesamt um 1 Mitarbeiter aufgrund des Verkaufs der GRATUS vermindert, wobei sich der Personalbestand der verbliebenen Konzerngesellschaften jeweils erhöht hat (HOWOGE +9 MA (davon 4 MA aus der GRATUS), Servicegesellschaft +13 MA (davon 1 MA aus der GRATUS), Wärme +1 MA).

Für die Mitarbeiter/innen der HOWOGE gilt eine Betriebsvereinbarung zur Beschäftigungssicherung. Bis zum 31.12.2017 sind betriebsbedingte Kündigungen innerhalb der HOWOGE ausgeschlossen. Im Gegenzug werden die Tariferhöhungen, auf die in den Jahren 2007–2012 verzichtet wurde, nur stufenweise nachgeholt. Die schrittweise Anpassung begann ab 01.01.2013 und endet mit Wirkung zum 01.07.2017.

Die HOWOGE beschäftigte zum 31. Dezember 2015 338 (Vorjahr: 323) Angestellte und 84 (Vorjahr: 91) gewerbliche Mitarbeiter. 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 159 Mitarbeiter (Vorjahr: 146) tätig.

Bei der HOWOGE Wärme GmbH sind 9 (Vorjahr: 8) Mitarbeiter sowie ein Geschäftsführer angestellt.

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

Den Mitarbeitern wird die Möglichkeit der betrieblichen Altersvorsorge durch eine Direktversicherung angeboten. Hinzu kommt eine Sicherung gegen Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit. Derzeitig nutzen dieses Angebot 201 Mitarbeiter der HOWOGE, 4 Mitarbeiter der Wärme GmbH und 36 Mitarbeiter der Servicegesellschaft mbH.

2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2015 TEUR	Vorjahr TEUR
	<hr/>	<hr/>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	329.449	316.375
Übrige Umsatzerlöse	904	2.102
Bestandsveränderungen	5.560	-4.104
Eigenleistungen	433	478
Sonstige betriebliche Erträge	10.581	11.720
Zwischensumme betrieblicher Erträge	346.927	326.571
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	129.486	122.053
Personalaufwand	30.036	29.518
Abschreibungen	59.462	54.535
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.239	14.472
Erträge Finanzvermögen und Zinsen	4.133	4.146
Zinsaufwand	32.233	32.426
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	8.428	8.196
Sonstige Steuern	11.556	11.048
Jahresüberschuss	65.620	58.469

Die Umsatzerlöse des Konzerns insgesamt betrugen Mio. EUR 330,4 (Vorjahr: Mio. EUR 318,5).

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert wesentlich aus dem zusätzlichen Wohnungsbestand mit Nettokaltmieten in Höhe von Mio. EUR 15,7.

Die Nettokaltmieten im sonstigen Bestand stiegen nur moderat um TEUR 917. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen über

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 höhere Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht auf den gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung von Mio. EUR 52,4 nach Mio. EUR 48,8 im Vorjahr sowie auf höheren Aufwendungen für Betriebskosten. Wie im Vorjahr wurde das Instandhaltungsbudget auf die Pauschalen der II. Berechnungsverordnung begrenzt.

Der Anstieg der Abschreibungen folgt dem Anstieg des Anlagevermögens.

Die übrigen Aufwendungen blieben nahezu konstant.

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 65,6 einen Jahresüberschuss, der deutlich über den Erwartungen liegt.

Das Ergebnis ist durch zusätzliche Erträge aus Sondereinflüssen gekennzeichnet. Sie resultieren aus der Zuschreibung im Anlagevermögen (Mio. EUR 5,2) und aus der Auflösung bzw. indirekten Inanspruchnahme von Rückstellungen (Mio. EUR 3,6), die jedoch in Summe unter dem Niveau des Vorjahres liegen.

2.2.5 Finanzlage

Die Finanzlage der Konzerngesellschaften zum 31.12.2015 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), im Vorjahr DRS2:

	2015 <u>Mio. EUR</u>	Vorjahr <u>Mio. EUR</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	147,1	107,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20,7	143,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-149,2</u>	<u>-231,3</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-22,8	20,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42,1	21,9
Entkonsolidierung GRATUS	<u>-0,7</u>	<u>0,0</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>18,6</u></u>	<u><u>42,1</u></u>

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 1.022; Vorjahr: TEUR 1.406).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von Mio. EUR 42,1 auf Mio. EUR 18,6 am 31.12.2015 verringerte.

Der Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist durch die Umstellung der Cashflow-Rechnung von DRS 2 auf DRS 21 nur eingeschränkt möglich. Der wesentliche Unterschied zum Vorjahr ergibt sich aus der Zuordnung der Zinszahlungen, die 2014 mit Mio. EUR -31,3 noch im Cashflow aus laufendem Geschäft berücksichtigt wurden, im Geschäftsjahr jedoch im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit Mio. EUR -31,4 enthalten sind.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war 2015 eine zentrale Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern. 2015 konnte die Plangröße (Mio. EUR 133,2) um Mio. EUR 13,9 überschritten werden.

Im Konzern wurde der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahezu gedeckt.

2.2.6 Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	660	0,0	858	0,0
Sachanlagen	2.356.608	96,4	2.256.028	95,2
Sonstige Finanzanlagen	57.890	2,4	53.886	2,3
Summe Anlagevermögen	<u>2.415.158</u>	<u>98,8</u>	<u>2.310.772</u>	<u>97,5</u>
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.052	0,1	8.896	0,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.727	0,2	4.318	0,2
Flüssige Mittel	19.684	0,8	43.481	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten	2.588	0,1	2.819	0,1
Summe Umlaufvermögen	<u>29.051</u>	<u>1,2</u>	<u>59.514</u>	<u>2,5</u>
Gesamtvermögen	<u>2.444.209</u>	<u>100,0</u>	<u>2.370.286</u>	<u>100,0</u>
	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.216.075	49,7	1.158.726	48,9
Bilanzgewinn, soweit nicht zur Ausschüttung vorgesehen	64.999	2,7	57.728	2,4
Summe Eigenkapital	<u>1.281.074</u>	<u>52,4</u>	<u>1.216.454</u>	<u>51,3</u>
Fremdkapital				
Langfristig				
Andere langfristige Rückstellungen	4.115	0,2	4.900	0,2
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Rechnungsabgrenzungsposten	760.182	31,1	714.897	30,2
Summe langfristiges Fremdkapital	<u>764.297</u>	<u>31,3</u>	<u>719.797</u>	<u>30,4</u>
Mittel- und kurzfristig				
Übrige Rückstellungen	25.441	1,1	19.026	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.009	14,1	379.407	16,0
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	12.363	0,5	9.636	0,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.960	0,3	6.543	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	6.562	0,3	17.918	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	503	0,0	505	0,0
Vorgesehene Gewinnausschüttung	1.000	0,0	1.000	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	<u>398.838</u>	<u>16,3</u>	<u>434.035</u>	<u>18,3</u>
Summe Fremdkapital	<u>1.163.135</u>	<u>47,6</u>	<u>1.153.832</u>	<u>48,7</u>
Gesamtkapital	<u>2.444.209</u>	<u>100,0</u>	<u>2.370.286</u>	<u>100,0</u>

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

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

Die Zunahme des Anlagevermögens um Mio. EUR 104,4 resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen bei den Sachanlagen von Mio. EUR 147,5 (im Wesentlichen zusätzliche Wohnungsbestände und Herstellungskosten für Neubauvorhaben) ein Saldo von Abschreibungen und Zuschreibungen von Mio. EUR -53,7 gegenübersteht. Außerdem erhöhten sich die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen um Mio. EUR 4,0.

Die Forderungen weisen in etwa den Wert des Vorjahres aus. Durch intensives Mietforderungsmanagement werden die Forderungen aus Vermietung auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen erhöhte sich auf 52,4 % (Vorjahr: 51,3 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gewinnausschüttung an den Gesellschafter um Mio. EUR 64,6 erhöht.

Die Verschuldung bei Kreditinstituten erhöhte sich leicht um Mio. EUR 11,0 auf Mio. EUR 1.098,4. Zusätzlichen Darlehen von Mio. EUR 115,2 für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen von Mio. EUR 104,0 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 2,97 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 2,3 gestiegen.

Insgesamt ist die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 2015 als sehr positiv anzusehen.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die HOWOGE hatte den Cashflow aus laufendem Geschäft (nach Abzug von Finanzierungszinsen) als zentrale Steuerungsgröße definiert. 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 Zinsumfeld sich wieder erholt.

Die Berechnung dieser Kennzahl erfolgte bisher in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard DRS 2. Anfang 2015 ist dieser Standard allerdings verändert worden. Insbesondere die Objektzinsen werden nicht mehr im laufenden Cashflow in Ansatz gebracht. Für 2016 wurde daher eine andere 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 dritte Nachhaltigkeitsbericht ist in Arbeit.

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.

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.

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.

In Lichtenberg sind inzwischen drei LOA-Fassadenkunstwerke entstanden. Ein Kunstwerk wurde 2015 anlässlich des 30. Jubiläums des Stadtbezirks Hohenschönhausen vor Ort im Kiez erstellt. Auch insgesamt stand das Jahr 2015 im Zeichen dieses Jubiläums, was sich in vielfältigen weiteren Aktivitäten zeigte. Beispielsweise wurden Buddy-Bären gestaltet, auch Mieter und deren Kinder engagierten sich hier. Die künstlerisch gestalteten Bären fanden ihren Platz im Hohenschönhausener Kiez, Mieterevents, wie das Mieterkonzert, die feierliche Einweihung der Kunstfassade, eine Projektumsetzung mit der Kunsthochschule Weißensee und weiteres rundeten das mieternahe Jubiläumsprogramm im Hohenschönhausener Kiez ab.

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.

2.5 Besondere Geschäftsvorgänge

Besondere Geschäftsvorgänge sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

3. Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikomanagementsystem

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 bzgl. der Risiken trägt die Geschäftsführung des HOWOGE-Konzerns durch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) Rechnung. In diesem Zusammenhang übernimmt das konzernweite Risikomanagement der HOWOGE eine Schlüsselfunktion im kontinuierlichen Risikomanagement-Prozess. 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.

Im Rahmen des Risikomanagement-Prozesses werden in einer halbjährlichen Risikoinventur 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 Einzelrisiken hinsichtlich Schadenhöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit angestrebt.

Chancen und Risiken

Als Reaktion auf die demografische Entwicklung in der Belegschaft, den aktuellen Markt und die künftigen Anforderungen im Personalbereich wurde die Anzahl der Ausbildungsplätze erhöht und die Personalentwicklung personell verstärkt.

In Bezug auf die interne Betriebs- und Prozessorganisation stellt die bis 2018 geplante Migration des ERP-Systems eine wesentliche Herausforderung für den Konzern dar. Mit Abschluss der Anbieterauswahl soll 2016 mit der Feinkonzeption und Umsetzung begonnen werden.

Das Marktrisiko im Bestand hinsichtlich des dauerhaften Mietsteigerungspotenzials wird kontinuierlich im Rahmen von Portfolioanalysen und Marktstudien überprüft. Im Ergebnis ist kein Rückgang der Nachfrage zu erkennen. Da die HOWOGE darüber hinaus beabsichtigt, die Bestände stets in einem angemessenen Instandhaltungszustand zu halten und dafür entsprechende Budgets vorhält, können Mietsteigerungspotenziale auf moderatem Niveau aus heutiger Sicht auch weiterhin gehoben werden. Die Entwicklung der Mieten im Verhältnis zu steigenden Kosten ist ein besonderer Beobachtungsbereich, der nicht zuletzt von den Vorgaben des Mietverbands und der „Mietpreisbremse“ und dem Wohnraumversorgungsgesetz maßgeblich beeinflusst wird. Die dauerhaft rentable Bewirtschaftung der Wohnungsbestände bleibt die wirtschaftliche Basis und wesentliche Chance der erfolgreichen

Unternehmensentwicklung. Die neuen gesetzlichen Vorgaben wurden vorausschauend bereits in der Planung berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt ergeben sich auch in Bezug auf den Neubau deutliche Chancen, die die HOWOGE im Rahmen diverser Development- und Neubauprojekte bereits ergreift. Um die Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE auf ein engmaschiges Projektreporting und -controlling. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird der Anstieg von Mietausfällen und Leerständen derzeit als unwahrscheinlich angesehen. Mögliche Vermietungsrisiken werden ferner durch eine sorgfältige Standortauswahl begrenzt.

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. Die Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter ergänzt hierbei das Potential für eigene Neubauprojekte.

Die HOWOGE plant gemeinsam mit der GESOBAU AG, die Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow, ein rd. 70 h großes Grundstück, zu einem neuen Stadtteil für vielfältiges Wohnen mit dazugehörigen Ergänzungsnutzungen zu entwickeln. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 01.06.2015 eine Absichtserklärung zur Entwicklung der Elisabeth-Aue unterzeichnet und vereinbart, dass die Entwicklung dieses Plangebietes einer gemeinsamen Tochtergesellschaft von GESOBAU AG und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung übertragen wird. 2015 wurden in diesem Zusammenhang vorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens hängt insbesondere von den notwendigen Investitionen für die technische, verkehrliche Infrastruktur, die Sozialbedarfe wie Grundschule und Kita ab.

Ende 2015 hat die HOWOGE zwei Standorte, auf denen sie Modulare Unterkünfte für Flüchtende errichten will, identifiziert. In diesen zwei Unterkünften sollen jeweils 240 bis 250 Personen untergebracht werden. Die spätere endgültige Nutzung ist als Mietwohnraum vorgesehen. Um die wirtschaftlichen konzerninternen Vorgaben für Investitionen zu erreichen, sind im Vorfeld Verhandlungsziele definiert worden.

Im Bereich der rechtlichen Risiken besteht weiterhin ein wesentliches Einzelrisiko aus einem früheren Grundstücksverkauf in Bezug auf ein vom Erwerber noch nicht realisiertes Bauvorhaben. Im Rahmenvertrag über die städtebauliche Entwicklung für das Vorhaben „Wohnen am Gehrensee“ im Ortsteil Falkenberg hat sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gegenüber dem Land Berlin einst zur Herstellung der öffentlichen Erschließung des Grundstücks sowie den Bau einer Kita verpflichtet. Nach aktuellen Gesprächen mit dem Projektentwickler plant dieser 2016 mit dem Baustart von rd. 700 Wohneinheiten, überwiegend als Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Danach ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren der Bedarf für eine Kita entstehen könnte. Daher wird durch den Bereich Development eine Machbarkeitsstudie aufgesetzt, um mögliche Bbaumöglichkeiten für die angrenzenden HOWOGE-eigenen Grundstücke zu ermitteln.

In Bezug auf die Fremdfinanzierung werden derzeit keine über die 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 den Eckpunkten der „Agenda HOWOGE 2018“, die Wachstum und Neubau bei sozial vertretbaren Mieten vorsieht, bestimmt sein. Die HOWOGE wird deshalb ihre Wachstumsstrategie durch Neubau, Grundstückskäufe sowie Bestandskäufe fortsetzen. Auch mit dem Mietenbündnis, das voraussichtlich Ende 2016 ausläuft, und dem ab 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 Mietenbündnis und auch das WoVG Bln begrenzen die Erhöhungsspielräume.

Deswegen kann sich die HOWOGE auf die nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Bestände auch weiterhin konzentrieren. Dazu wurde das Budget für Instandhaltung für die nächsten Jahre auf dem Niveau der II. Berechnungsverordnung (BV) fortgeschrieben. Die Dienstleistungen werden auch künftig an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtet. 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.

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 1.050 Wohnungen in der Anna-Ebermann-Straße im Berliner Stadtteil Hohenschönhausen erworben, die nach Abschluss der Sanierung im April 2016 übernommen werden.

Bedingt durch den absehbaren Auslauf der Systemunterstützung hat die HOWOGE einen ERP-Systemwechsel vorbereitet. Der Echtbetrieb für das neue System ist für Anfang 2018 geplant.

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 und operativer Cashflow erwartet, die auf dem Niveau dieses Jahres liegen. Das operative Ergebnis –

als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns – ist für 2016 in einer Größenordnung von Mio. EUR 125,6 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.

5. Nachtragsbericht

Anfang 2016 wurde die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, eine gemeinsame Tochtergesellschaft der GESOBAU AG und der HOWOGE GmbH, in das Handelsregister eingetragen. Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung sind dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

Berlin, den 17. Februar 2016

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Eltrop

Frensch

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		659.587,68	858.261,89
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.273.766.985,07		2.187.282.914,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.825.948,57		12.784.272,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.933.671,69		6.194.081,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.150,23		4.167.150,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	19.120,90		65.011,10
6. technische Anlagen	6.382.420,25		4.131.400,51
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.582.662,24		1.626.344,24
8. Anlagen im Bau	6.899.807,35		33.638.543,91
9. Bauvorbereitungskosten	1.877.725,87		1.000.751,85
10. geleistete Anzahlungen	38.152.751,08		5.137.140,23
		2.356.608.243,25	2.256.027.610,28
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00		1,00
2. andere Finanzanlagen	57.889.939,24		53.886.316,81
		57.889.940,24	53.886.317,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	130.000,00		1.597.951,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.920.000,00		7.295.331,19
3. unfertige Leistungen	100.413.237,93		94.853.600,74
4. andere Vorräte	2.025,08		2.025,08
		102.465.263,01	103.748.908,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	799.540,93		924.979,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	78.000,00		78.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.097,59		5.724,89
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.108,14		169.186,91
5. sonstige Vermögensgegenstände	3.744.777,79		3.140.160,80
		4.726.524,45	4.318.052,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.684.324,30	43.481.284,30
<i>davon auf Sperrkonten: EUR 482,31 (Vorjahr: EUR 372.182,62)</i>			
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 1.021.968,40</i>			
<i>(Vorjahr: EUR 1.033.889,83)</i>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.359.842,03		1.615.380,68
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.228.449,07		1.203.876,99
		2.588.291,10	2.819.257,67
		<u>2.544.622.174,03</u>	<u>2.465.139.692,01</u>

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage		283.079.085,52	283.181.791,17
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	514.174.387,52		456.722.531,10
		907.996.165,72	850.544.309,30
IV. Konzernbilanzgewinn		65.998.892,94	58.727.997,59
		<u>1.282.074.144,18</u>	<u>1.217.454.098,06</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	6.237.649,00		2.889.219,00
2. sonstige Rückstellungen	23.318.313,12		21.036.908,51
		29.555.962,12	23.926.127,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.098.371.468,87		1.087.392.547,18
2. erhaltene Anzahlungen	112.775.926,41		104.489.197,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.259.084,01		4.870.545,82
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	839.380,15		840.904,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.959.567,80		6.542.946,86
6. sonstige Verbindlichkeiten	463.972,97		12.206.605,13
<i>davon aus Steuern: EUR 137.281,67 (Vorjahr: EUR 10.399.953,41)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 299.985,14</i>			
<i>(Vorjahr: EUR 0,00)</i>			
		<u>1.225.669.400,21</u>	<u>1.216.342.747,02</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.322.667,52	7.416.719,42
		<u>2.544.622.174,03</u>	<u>2.465.139.692,01</u>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	329.448.530,86		316.374.937,46
b) aus Betreuungstätigkeit	163.633,72		1.438.309,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	740.441,68		664.253,68
		330.352.606,26	318.477.500,27
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.559.637,19	-4.103.732,43
3. andere aktivierte Eigenleistungen		433.528,74	477.966,41
4. sonstige betriebliche Erträge		10.581.187,21	11.720.076,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	129.012.763,11		121.321.132,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.299,03		242.646,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	465.466,14		488.971,44
		129.485.528,28	122.052.750,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	25.047.635,43		24.579.692,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	4.988.072,12		4.938.360,93
<i>davon für Altersversorgung: EUR 390.945,08</i>			
<i>(Vorjahr: EUR 399.188,52)</i>			
		30.035.707,55	29.518.053,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		59.461.579,09	54.534.825,72
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		14.239.476,36	14.471.897,37
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.003.622,43	3.967.109,89
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		129.263,22	178.749,09
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.233.146,35	32.426.288,85
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		85.604.407,42	77.713.853,92
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.428.150,78	8.196.262,66
14. sonstige Steuern		11.556.210,52	11.048.440,49
15. Jahresüberschuss		65.620.046,12	58.469.150,77
16. Gewinnvortrag		150.000,00	30.000,00
17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		228.846,82	228.846,82
18. Konzernbilanzgewinn		65.998.892,94	58.727.997,59

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 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 31.12.2015 TEUR	Beteiligung nominal		Eigenkapital des Geschäftsjahres 31.12.2015 TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 TEUR
		TEUR	%		
WBL	20.000	20.000	100	646.527	37.314
Servicegesellschaft	225	225	100	225	759 ¹⁾
Wärme GmbH	500	500	100	4.305	850

¹⁾ vor Ergebnisabführung

Die GRATUS Immobilienservice GmbH (GRATUS) wurde aufgrund des Verkaufs an Dritte zum 1. Januar 2015 entkonsolidiert. Die Auswirkungen im Vorjahresvergleich sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unwesentlich.

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.

Der aus der Erstkonsolidierung der WBL resultierende passive Unterschiedsbetrag (TEUR 282.899) 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 41.542, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 406 und für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 41.947 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 34.779 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, i.H.v. TEUR 287 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 5.891) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2015 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.

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 5.206 auf Immobilien des Sachanlagevermögens) vorgenommen worden. Die Berechnungsgrundlage bildet das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV mit den wesentlichen Einflussfaktoren:

- aktualisierte Mieterträge
 - nicht umlegbare Bewirtschaftungskostenansätze gemäß II. Berechnungsverordnung
 - Bodenwerte – Ableitung aus Bodenrichtwerten, abzüglich 10 % für eventuelle Abweichungen von Merkmalen zum Richtwertgrundstück
 - Liegenschaftszins – Basiszinssatz 5 %, Zu- und Abschläge aufgrund verschiedener Kriterien, wie z.B. Lage des Objektes, Objektqualität, Leerstände, Fluktuation u.Ä.
 - Restnutzungsdauer – Anpassung aufgrund bereits erfolgter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
3. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die anderen Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwerte der Lebensversicherungen) angesetzt.
 4. 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.
 5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Den Risiken wurde durch Pauschalwertberichtigungen bei den Forderungen aus Vermietung (TEUR 1.199) Rechnung getragen.
 6. Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.
 7. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeiträge (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.

8. Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
9. 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.
10. 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 (Deckungskapital) von Versicherungspolice in Höhe von TEUR 57.890 bilanziert.

3. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

4. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 4.726 (Vorjahr TEUR 4.318). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr TEUR 14) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5. Flüssige Mittel

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 997, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. TEUR 25 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 vorauserehaltener Erbbauzins ausgewiesen.

7. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2015 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

	<u>TEUR</u>
Gezeichnetes Kapital	25.000
Kapitalrücklage	283.079
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	371.322
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	22.500
Andere Gewinnrücklagen	514.174
Konzernbilanzgewinn	<u>65.999</u>
	<u>1.282.074</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 31.12.2014 EUR	Entnahme EUR	Einstellungen EUR	Bestand am 31.12.2015 EUR
– Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	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	456.722.531,10	228.846,82	57.680.703,24	514.174.387,52
	<u>850.544.309,30</u>	<u>228.846,82</u>	<u>57.680.703,24</u>	<u>907.996.165,72</u>

9. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

	<u>TEUR</u>
Stand zum 31. Dezember 2014	58.728
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-57.681
Abgang Entkonsolidierung GRATUS	103
Ausschüttung an den Gesellschafter	<u>-1.000</u>
Verbleibender Gewinnvortrag	150
Jahresüberschuss 2015	65.620
Entnahme aus Gewinnrücklagen	<u>229</u>
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2015	<u><u>65.999</u></u>

10. Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 6.238 und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für

	<u>TEUR</u>
– Drohverluste wegen Wegfall der Anschlussförderung	11.867
– Instandhaltungen bis 3 Monate/ausstehende Rechnungen	7.288
– Ziel-, Einzel- und Gruppenprämien	1.241
– Prozesskosten/Risiken	1.290

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 4.004) ausgewiesen werden.

2. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2015	Vorjahr
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	329.449	316.375
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	164	1.438
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>740</u>	<u>664</u>
	<u>330.353</u>	<u>318.477</u>

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

	<u>TEUR</u>
Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösungen von Rückstellungen	1.039
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	671
Erträge früherer Jahre	216
Erträge aus Wertberichtigung Miete	188
Erträge ausgebuchte Forderungen (Inkasso)	159
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen von Mietforderungen	738

4. Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 8.428) entfallen TEUR 4.091 auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 4.331 auf Gewerbesteuern sowie Aufwendungen von TEUR 6 für Steuern früherer Jahre.
5. Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 5.206 im Anlagevermögen vorgenommen.
6. Die Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 559, Vorjahr TEUR 818) enthalten die Aufzinsungen der Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 494), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 7) und der Jubiläumsrückstellungen (TEUR 58).

F. Sonstige Angaben

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

1. Aus dem Rahmenvertrag über die städtebauliche Entwicklung für das Vorhaben „Wohnen am Gehrensee“ im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Falkenberg, mit dem Bezirk Lichtenberg ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gegenüber dem Land Berlin zur Herstellung der öffentlichen Erschließung des Grundstücks verpflichtet. 2009 wurde die Übernahme der Erschließungsverpflichtung bis auf eine kleine Restfläche mit dem Grundstückserwerber vereinbart, weshalb nicht mit einer Inanspruchnahme der HOWOGE bezüglich der Erschließungsverpflichtung zu rechnen ist. Die wirtschaftliche Situation des Käufers und die Erfüllung der Erschließungsverpflichtungen werden beobachtet.
2. Aus Software- und Lizenzverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 617 p.a.
3. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligo von insgesamt Mio. EUR 324,3 für Planungs- und Bauaufträge, Grundstückskaufverträge und einen Dienstleistungsvertrag.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist 2015 nach DRS 21 erstellt. Die Vorjahreszahlen sind nach dem 2014 noch anzuwendenden DRS 2 ermittelt worden. Insbesondere sind 2015 nach den Vorgaben des DRS 21 die Zinserträge und -aufwendungen dem Cashflow aus Investitionstätigkeit statt wie bisher nach dem DRS 2 dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zuzuordnen. Für 2015 würde sich der nach DRS 21 abgeleitete Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach DRS 2 überleiten:

	<u>TEUR</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit laut Konzern-Kapitalflussrechnung nach DRS 21	147.129
Korrektur zur Überleitung auf DRS 2	
– Zinsaufwand	-31.288
– Saldo Ertragsteueraufwand/-zahlungen	-3.348
	<u>-34.636</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach DRS 2	<u>112.493</u>

In den in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegte **Finanzmittelfonds** werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014	Ver- änderung
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich	19.684	43.481	-23.797
Sperrkonten	0	-372	372
Treuhandkonten	<u>-1.022</u>	<u>-1.034</u>	<u>12</u>
	<u>18.662</u>	<u>42.075</u>	<u>-23.413</u>

Es bestehen unverändert Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 2.975. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 5.080 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr TEUR 7.021). Weiterhin wurden TEUR 31.419 (Vorjahr TEUR 30.571) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 129 (Vorjahr TEUR 179) Zinsen erhalten.

III. Sonstiges

1. Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf Treuhandkonten beim Spar- und Bauverein Hannover eG, Hannover, bei der Hausbank München eG, München, der Berliner Volksbank eG, Berlin, und der Aareal Bank, Wiesbaden, in Höhe von TEUR 43.248, die nicht in der Bilanz enthalten sind.
2. 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 11.066 aus Differenzen von insgesamt TEUR 44.767 zwischen der Handelsbilanz und Steuerbilanz in folgenden Positionen:

– Grundstücke mit Bauten	TEUR	26.802
– andere Finanzanlagen	TEUR	5.329
– sonstige Rückstellungen	TEUR	12.270
– steuerlicher Ausgleichsposten	TEUR	109
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	TEUR	257

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag nicht.

Der Berechnung liegt eine Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie grundsätzlich eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % 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 205.494 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 32.520, die geplante Nutzung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 2.210 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 317.

Die Summe der aktiven latenten Steuern beträgt TEUR 43.903.

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

	<u>Beschäftigte gesamt</u>
(Geschäftsführer	2)
Kaufmännische Angestellte	353
Gewerbliche Arbeitnehmer	238
Auszubildende	24
BA-Studenten	5
	<u>620</u>

4. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2015 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a) HGB beträgt TEUR 75 und für sonstige Leistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9d) HGB TEUR 5 im Konzern.

5. Geschäftsführung

- Stefanie Frensch, verantwortlich für die Bereiche:
 - Bestandsmanagement
 - Neubau und Development
 - Portfoliomanagement und Ankauf
 - Technisches Management
 - Unternehmenskommunikation und Marketing
- Sophia Eltrop, verantwortlich für die Bereiche:
 - Betriebswirtschaft und Controlling sowie Unternehmensplanung und Finanzmanagement
 - Informationstechnologie und Organisation
 - Konzernbilanzierung und -rechnungswesen
 - Personal und Recht

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	55.000,00	55.000,00
Geldwerte Vorteile	11.946,48	7.993,44
Altersvorsorge	27.000,00	27.000,00
Gesamtbezüge	<u>273.946,48</u>	<u>269.993,44</u>
Unfallumlage und Arbeitgeberanteile	12.218,25	12.389,90

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen im Vorjahr TEUR 544 zuzüglich TEUR 25 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
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und
Beteiligungscontrolling
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Staatssekretär

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

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
Stellvertretender Betriebsratsvorsitzender
(Arbeitnehmersvertreter)

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

Frau Tanja Rottmann (bis 23.06.2015)
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Betriebsratsvorsitzende
(Arbeitnehmersvertreterin)

Herr Frank Sparmann (ab 23.06.2015)
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiter Kundenzentrum
(Arbeitnehmersvertreter)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen TEUR 49 im Geschäftsjahr 2015 (Vorjahr TEUR 40). 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 2015 EUR	Nachzahlung für 2014 EUR	Gesamt EUR
Frau Monika Kuban	Aufsichtsratsvorsitzende	8.925,00 ¹⁾	208,25	9.133,25
Herr Lutz Basse	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	7.586,25 ¹⁾	423,94	8.010,19
Frau Dr. Margaretha Sudhof		4.500,00	200,00	4.700,00
Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup		4.500,00	50,00	4.550,00
Herr Johannes Altenwerth		4.500,00	50,00	4.550,00
Frau Inga Herdrich		4.500,00	50,00	4.550,00
Herr Jörn Lorenz		4.500,00	50,00	4.550,00
Frau Kerstin Wittke		4.500,00	50,00	4.550,00
Frau Tanja Rottmann	bis 23. Juni 2015	2.250,00	200,00	2.450,00
Herr Frank Sparmann	ab 23. Juni 2015	2.250,00	0,00	2.250,00
		<u>48.011,25</u>	<u>1.282,19</u>	<u>49.293,44</u>

¹⁾ einschließlich Umsatzsteuer

Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht festgelegt.

Berlin, den 17. Februar 2016

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Eltrop

Frensch

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin**

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2015	1.1.2015	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2015	31.12.2015	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	4.876.903,62	352.885,12	42.541,07	0,00	5.187.247,67	4.018.641,73	535.958,33	26.940,07	0,00	0,00	4.527.659,99	659.587,68	858.261,89
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.081.188.942,50	72.593.298,61	0,00	65.037.142,62	3.218.819.383,73	893.906.028,29	56.352.955,37	0,00	0,00	5.206.585,00	945.052.398,66	2.273.766.985,07	2.187.282.914,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.945.332,90	0,00	0,00	0,00	29.945.332,90	17.161.060,55	958.323,78	0,00	0,00	0,00	18.119.384,33	11.825.948,57	12.784.272,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.270.898,88	5.058.983,05	0,00	2.539.691,99	14.869.573,92	1.076.817,23	0,00	0,00	1.859.085,00	0,00	2.935.902,23	11.933.671,69	6.194.081,65
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	0,00	4.167.150,23	4.167.150,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	164.346,37	45.890,20	0,00	0,00	0,00	210.236,57	19.120,90	65.011,10
6. technische Anlagen	6.806.078,14	2.234.904,41	0,00	927.378,36	9.968.360,91	2.674.677,63	911.263,03	0,00	0,00	0,00	3.585.940,66	6.382.420,25	4.131.400,51
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.195.660,36	620.686,39	688.889,11	0,00	7.127.457,64	5.569.316,12	642.188,38	666.709,10	0,00	0,00	5.544.795,40	1.582.662,24	1.626.344,24
8. Anlagen im Bau	33.638.543,91	31.638.714,08	33.771,94	-57.863.678,70	7.379.807,35	0,00	15.000,00	15.000,00	480.000,00	0,00	480.000,00	6.899.807,35	33.638.543,91
9. Bauvorbereitungskosten	1.000.751,85	1.127.384,08	0,00	-250.410,06	1.877.725,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.877.725,87	1.000.751,85
10. geleistete Anzahlungen	5.137.140,23	34.223.367,87	0,00	-1.207.757,02	38.152.751,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.152.751,08	5.137.140,23
	<u>3.176.579.856,47</u>	<u>147.497.338,49</u>	<u>722.661,05</u>	<u>9.182.367,19</u>	<u>3.332.536.901,10</u>	<u>920.552.246,19</u>	<u>58.925.620,76</u>	<u>681.709,10</u>	<u>2.339.085,00</u>	<u>5.206.585,00</u>	<u>975.928.657,85</u>	<u>2.356.608.243,25</u>	<u>2.256.027.610,28</u>
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	53.886.316,81	4.003.622,43	0,00	0,00	57.889.939,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.889.939,24	53.886.316,81
	<u>53.886.317,81</u>	<u>4.003.622,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>57.889.940,24</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>57.889.940,24</u>	<u>53.886.317,81</u>
	<u>3.235.343.077,90</u>	<u>151.853.846,04</u>	<u>765.202,12</u>	<u>9.182.367,19*</u>	<u>3.395.614.089,01</u>	<u>924.570.887,92</u>	<u>59.461.579,09</u>	<u>708.649,17</u>	<u>2.339.085,00*</u>	<u>5.206.585,00</u>	<u>980.456.317,84</u>	<u>2.415.157.771,17</u>	<u>2.310.772.189,98</u>

* Umgliederung aus dem Umlaufvermögen

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin**

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2015

		insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert EUR
			unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.098.371.468,87	68.450.130,15	276.558.914,97	753.362.423,75	898.991.399,80 *)
	<i>Vorjahr</i>	<i>1.087.392.547,18</i>	<i>73.682.360,74</i>	<i>305.725.106,84</i>	<i>707.985.079,60</i>	<i>199.286.181,18 **)</i>
Erhaltene Anzahlungen		112.775.926,41	112.775.926,41			
	<i>Vorjahr</i>	<i>104.489.197,07</i>	<i>104.489.197,07</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.259.084,01	5.259.084,01			
	<i>Vorjahr</i>	<i>4.870.545,82</i>	<i>4.870.545,82</i>			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		839.380,15	839.380,15			
	<i>Vorjahr</i>	<i>840.904,96</i>	<i>840.904,96</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.959.567,80	6.763.655,21	1.195.912,59	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>6.542.946,86</i>	<i>5.928.249,17</i>	<i>612.947,69</i>	<i>1.750,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten		463.972,97	463.972,97			
	<i>Vorjahr</i>	<i>12.206.605,13</i>	<i>12.206.605,13</i>			
Gesamt		1.225.669.400,21	194.552.148,90	277.754.827,56	753.362.423,75	
	<i>Vorjahr</i>	<i>1.216.342.747,02</i>	<i>202.017.862,89</i>	<i>306.338.054,53</i>	<i>707.986.829,60</i>	

Art der Sicherung

* Grundpfandrecht

** Bürgschaften

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2015 ¹⁾	2014 ²⁾
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	65.620	58.469
Abschreibungen auf Anlagevermögen	54.255	50.322
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Rückstellungen	2.362	-2.278
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.627	-1.445
Verluste (Vorjahr: Gewinne) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-270
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.993	3.483
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.125	-678
Zinsaufwendungen	31.288	0
Ertragsteueraufwand	8.428	0
Ertragsteuerzahlungen	-5.080	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>147.129</u>	<u>107.603</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	739
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-146.954	-228.891
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-353	-760
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.386	-2.386
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (Sperrkonten Bau)	367	0
Zinserträge	126	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-149.200</u>	<u>-231.298</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	115.232	224.541
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-72.372	-68.140
Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen und die Ablösung von (Finanz-)Krediten	-31.646	-11.492
Zinsaufwand	-31.414	0
Auszahlungen an Gesellschafter (Ausschüttung)	-1.000	-1.000
Sonstige Veränderungen	501	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-20.699</u>	<u>143.909</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-22.770	20.214
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42.075	21.861
Entkonsolidierung GRATUS	-643	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>18.662</u></u>	<u><u>42.075</u></u>

¹⁾ Kapitalflussrechnung 2015 nach DRS 21

²⁾ Kapitalflussrechnung 2014 nach DRS 2

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital gemäß Konzernbilanz EUR
	Gezeichnetes Kapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG EUR	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen und andere Gewinnrücklagen EUR	Konzernbilanzgewinn EUR	
Stand am 1.1.2014	25.000.000,00	283.181.791,17	371.321.778,20	431.177.043,81	49.304.334,11	1.159.984.947,29
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	48.274.334,11	-48.274.334,11	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
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	58.469.150,77	58.469.150,77
Stand am 31.12.2014	25.000.000,00	283.181.791,17	371.321.778,20	479.222.531,10	58.727.997,59	1.217.454.098,06
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
Entnahme aus Kapitalrücklagen	0,00	-102.705,65	0,00	102.705,65	0,00	0,00
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	65.620.046,12	65.620.046,12
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

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

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 22.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile (TEUR 580.173, davon TEUR 65.999 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 Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung. 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 gemäß § 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. März 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Nienhoff) (Gneuß)
Wirtschaftsprüferin Wirtschaftsprüfer