

Konzernanhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Die GESOBAU AG, Berlin (im Folgenden GESOBAU oder Konzern) hat ihren Sitz in 13439 Berlin, Wilhelmsruher Damm 142. Die GESOBAU ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 396 B registriert und bildet den größten Konsolidierungskreis.

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2018 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Gliederung der Formblatt-Verordnung ist um die Positionen „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt worden. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezahlten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen ausgewiesen.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GESOBAU die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Anteil am Kapital
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin (im Folgenden aktiva)	100,00 %
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin (im Folgenden GESOBAU Wohnen)	94,90 %
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin (im Folgenden bw Hausmeister)	100,00 %
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin (im Folgenden bw Messdienste)	100,00 %
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin (im Folgenden GESOBAU Geschäftsführung)	100,00 %

Die GESOBAU Wohnen wird vollkonsolidiert, da die GESOBAU über die GESOBAU Geschäftsführung einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Auch ist die GESOBAU an der GESOBAU Wohnen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehrheitlich beteiligt, da bei der Kommanditistin GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eine Gesellschaftervereinbarung zur disquotalen Gewinnverteilung vorliegt, nach der der GESOBAU die Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen zu 94,9 % zustehen.

Der 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung mit der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	
(im Folgenden GEDE Wohnen)	47,45 %

Aufgrund der gemeinsamen Führung mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	
(im Folgenden Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

Angabe der Gesamtsummen, die aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen resultieren:

in T€	Entwicklungsgesellschaft nach Konsolidierung	GEDE Wohnen nach Konsolidierung
Langfristiges Vermögen	6.612	-
Kurzfristiges Vermögen	831	53
Kurzfristige Schulden	12	46
Erträge	14	122
Aufwendungen	21	189
Finanzmittelfonds	819	53

Der KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die GESOBAU hält als Mutterunternehmen 88,31 % an der Fondsgesellschaft. Der KapHag-Fonds 49 befindet sich im Geschäftsjahr 2018 im geordneten Liquidationsverfahren.

B. Erläuterungen zu den Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde die Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Die Erstkonsolidierung aller zu konsolidierenden Gesellschaften erfolgte zum 01. Januar 2017.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (16,1 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, mit dem auf diese Anteile entfallenen Betrag des Neubewerteten Eigenkapitals (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gemäß DRS 23 Tz. 147 (b) über die gewichtete, durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden gemäß § 303 HGB alle Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Im Rahmen der Zwischenergebniseliminierung gemäß § 304 HGB wurden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden gemäß § 305 HGB die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Konzerngesellschaften eliminiert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der GESOBAU, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RS IFA 1. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2,3 Mio. €, der sich im Zug der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens geschätzt wurde.

Zu den Herstellungskosten gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung werden in die Herstellungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die eigenen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Montage von Messtechnik zwischen den Konzernunternehmen angefallen sind.

Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten werden mit 2,0 % p. a. beziehungsweise 2,5 % p. a. planmäßig linear vorgenommen.

Die Gebäude auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden planmäßig linear mit 2,0 % p. a. bis 12,5 % p. a. entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Betriebseinrichtungen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten \leq 800,00 € netto) werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei der Bemessung der Abschreibung für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Herstellungskosten werden diese so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen war. Zuschreibungen im Anlagevermögen werden aufgrund § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert beziehungsweise zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst.

Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Wertberichtigungen gemindert.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Bei Unverzinslichkeit und einer Laufzeit von über einem Jahr werden Forderungen zum Barwert angesetzt. Forderungen gegen ehemalige Mieter werden vollständig wertberichtigt, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt. Vollständige Wertberichtigungen von Forderungen gegen aktuelle Mieter erfolgen, sofern der Rückstand drei Monatsmieten übersteigt.

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nominalwerten bilanziert.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen aufgrund höherer steuerlicher Teilwerte, aus noch nicht genutzten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen.

Der Berechnung wurde eine Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde eine Gewerbesteuerermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt.

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt und entstehen überwiegend bei der GESOBAU. Die latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen beziehen sich auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Muttergesellschaft in Höhe von 806,9 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 586,2 Mio. €.

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 298 HGB i. V. m. § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	206.397	211.362
Sonstiges Sachanlagevermögen	16.052	18.263
Finanzanlagen	93	27
Umlaufvermögen	0	15
Rückstellungen	18.900	20.612
Verbindlichkeiten	121	121
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	211.802	213.990
Latente Steueransprüche netto	453.641	464.389

Die sich insgesamt ergebende zukünftige Steuerbelastung resultiert aus temporären Differenzen aufgrund der Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der Neubewertung der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände gemäß § 301 HGB. Die passiven latenten Steuern werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer ergebniswirksam aufgelöst. Die latenten Steuern wurden mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 16,495 % bewertet.

Für die Bewertung latenter Steuern ist der zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen voraussichtlich geltende individuelle Steuersatz des Konzernunternehmens, bei dem sich die Differenzen voraussichtlich abbauen (GESOBAU Wohnen), zugrunde zu legen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen **Geldbeschaffungskosten** werden grundsätzlich entsprechend der Laufzeit der Zinsbindungsfrist der Darlehen aufgelöst. Bei Umschuldungen werden die noch vorhandenen Bestände abgeschrieben.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 angewendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 134 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten Beträge.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 1 HGB nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (projected-unit-credit-method) ermittelt. Im Rahmen der Berechnung werden nachfolgende Parameter verwendet:

in %	31.12.2018	31.12.2017
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\bar{\omega}$ der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,32	2,80
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\bar{\omega}$ der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,21	3,68
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 05G

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen, fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wird von dem Beibehaltungswahlrecht für Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB (a. F. bis 28. Mai 2009), welche vor dem 01. Januar 2010 gebildet wurden, Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ein- bzw. Auszahlungen, die erst in späteren Perioden Erträge beziehungsweise Aufwendungen darstellen, werden über Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, besteht aufgrund vertraglicher Regelungen ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss. Ist zum Bilanzstichtag die Baumaßnahme abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Tilgungszuschusses gegeben, wird eine Forderung unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung der Forderung mit der Kreditverbindlichkeit. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst.

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Gesamtvolumen von 4,9 Mio. €, dem ein entsprechendes Grundgeschäft gegenübersteht, so dass eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheit erstreckt sich ausschließlich auf einen Micro Hedge. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch genau ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 326,1 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend mit den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente tatsächlich in der erwarteten Höhe abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die zu einer anderweitigen Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Instrumente auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft sollen sich im Sicherungszeitraum ausgleichen, da gemäß der Risikopolitik der Gesellschaft für Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach deren Entstehung in gleicher Höhe und Laufzeit Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Bis zum Abschlussstichtag werden sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen haben. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet.

Maßgebliche Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit sind insbesondere die objektive Eignung des Sicherungsinstruments zur Absicherung des Risikos aus dem Grundgeschäft und der rechnerische Nachweis der Wirksamkeit, bezogen auf das abgesicherte Risiko. Verbleibt aufgrund einer teilweisen Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung ein unrealisierter Verlust, wird hierfür eine Rückstellung für Bewertungseinheiten gebildet und diese unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Im Jahr 2018 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 199,6 Mio. € (Vorjahr: 150,0 Mio. €). Davon betreffen 28,5 Mio. € (Vorjahr: 37,3 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft. Für den Ankauf projektierte Neubauvorhaben hat die GESOBAU 13,8 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) investiert. Für eigene Neubaumaßnahmen wurden 105,6 Mio. € (Vorjahr: 65,3 Mio. €) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen notwendig.

(2) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 mit einem Barwert von 2,7 Mio. € ausgewiesen.

(3) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 75,4 Mio. € (Vorjahr: 74,5 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 87,4 Mio. € (Vorjahr: 86,0 Mio. €) gegenüber.

(4) Zum 31. Dezember 2018 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). Davon haben 28,2 T€ (Vorjahr: 24,3 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 51,5 % (Vorjahr 72,9 %) wertberichtigt.

(5) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

(6) Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden gemäß § 298 Abs. 1 in Verbindung mit § 250 Abs. 3 HGB insbesondere aktivierte Disagien (0,4 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,4 Mio. €) ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

(7) Das **Grundkapital** der GESOBAU beträgt unverändert 78.265.000,00 €. Es ist aufgeteilt in 15.653.000 Stückaktien ohne Nennbetrag, die in einer Globalurkunde verbrieft sind. Inhaber aller Aktien ist das Land Berlin.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen. Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft GESOBAU.

(8) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie aus Schwesternwohnanlagen durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend von Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund von Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlungen vom 19. Dezember 2017 sowie vom 10. April 2018 durch den Gesellschafter vier Grundstücke mit einem Wert von 4,1 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

(9) Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in T€).

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag	erfolgswirksame Vereinnahmung	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung	Saldo
	Jahre	31.12.2017	2018	31.12.2018	31.12.2018
2017	38,6	17.075	443	885	16.190
		17.075	443	885	16.190

Die aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Entstehung des Mutter-Tochter-Verhältnisses (§ 290 Absatz 1 und 2 HGB) und der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss entstandenen stillen Reserven und Lasten in Höhe von 21.557 T€ und die darauf entfallenden passiven latenten Steuern in Höhe von 3.556 T€, abzüglich des auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Betrages von 927 T€, führen zu einer Erhöhung des neubewerteten zu konsolidierenden Eigenkapitals der GESOBAU Wohnen. Der dadurch entstandene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer von 38,6 Jahren der erworbenen, abnutzbaren Vermögensgegenstände erfolgswirksam aufgelöst.

Durch die Neubewertung entstehen technische Unterschiedsbeträge mit Eigenkapitalcharakter.

(10) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.

(11) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

(12) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2018	2017
Ausstehende Rechnungslegung	15.083	10.544
Unterlassene Instandhaltungen	4.780	4.630
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.048	3.171
Sonstige Personalarückstellungen	2.307	2.262
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.743	1.724
Übrige	1.587	1.261
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	230	475
Gesamt	28.778	24.067

Die gesamten Rückstellungen betragen 92,3 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

(13) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2018 insgesamt 1.292,8 Mio. € (Vorjahr: 1.182,1 Mio. €). Hiervon sind 1.271,7 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 1.071,9 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,13 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 332,5 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 5,22 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 30. Juni 2014 bis zum 30. März 2039.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur stellt die Fristigkeit der Verbindlichkeiten dar:

in T€	mit einer Restlaufzeit von			
	Gesamt	bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	mehr als fünf Jahren
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.292.785 (1.182.134)	73.370 (48.623)	1.219.415 (1.133.511)	1.071.899 (1.000.597)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730 (0)	0 (0)	730 (0)	730 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen	87.396 (86.000)	87.396 (86.000)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.988 (4.960)	4.988 (4.960)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0 (1)	0 (1)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.675 (18.474)	16.764 (16.816)	1.911 (1.658)	104 (81)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	449 (423)	436 (423)	13 (0)	
	1.405.023 (1.291.992)	182.954 (156.822)	1.222.069 (1.135.169)	1.072.733 (1.000.678)

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(14) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 279,4 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (207,5 Mio. €; Vorjahr: 197,7 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2018 durchschnittlich 6,04 €/m² (Vorjahr: 5,84 €/m²). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 76,9 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2017 sowie 1,6 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.

(15) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2018. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2017 wirken bestandsmindernd.

(16) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 20,4 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 6,8 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (2,7 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (2,4 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge (13,6 Mio. €) betreffen vor allem Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 12,2 Mio. €.

(17) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

(18) Unter den **Personalaufwendungen** werden die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) ausgewiesen.

(19) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 40,0 Mio. € (Vorjahr: 37,7 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen aus der Kapitalkonsolidierung auf den gebildeten Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) ausgewiesen. Diese Abschreibungen erfolgen über einen Zeitraum von fünf Jahren.

(20) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. €. Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

(21) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Jahresergebnis enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % ausgewiesen.

(22) Der **Bilanzgewinnvortrag** von 32,6 Mio. € betrifft mit 29,8 Mio. € die GESOBAU mit dem Jahresergebnis 2017, welches in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt wurde.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 12,3 Mio. € (Vorjahr: 22,2 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel enthielten 3,4 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) als Festgeld angelegte Guthaben. Die Festgeldguthaben sind in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 8,9 Mio. € (Vorjahr: 16,5 Mio. €).

Die Bestände des Finanzmittelfonds von quotal einbezogenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

in T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2018	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2017
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin (GEDE Wohnen)	53	328
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	819	830

F. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 9,1 Mio. € mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt. Gleichzeitig wurden ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag mit der Vattenfall Wärme Berlin AG wurde im Geschäftsjahr 2018 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2028. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der beiden Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich im Jahr 2018 auf 10,4 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für den Neubau in Höhe von 14,2 Mio. € ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2018 30,0 Mio. € (Vorjahr: 27,8 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

H. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 142,2 T€ und für
- b) andere Bestätigungsleistungen 12,3 T€.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund des Einschaltens einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 6,45 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2018 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.