

# Konzernanhang des Jahresabschlusses 2019

## A. ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die GESOBAU AG, Berlin (GESOBAU oder Konzern) hat ihren Sitz in 13187 Berlin, Stiftsweg 1. 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 2019 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 „Rückstellung für Bauinstandhaltung“, „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:

	<b>ANTEIL AM KAPITAL</b>
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin (GESOBAU Geschäftsführung)	100,00%
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin (GESOBAU Wohnen)	94,90%
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin (aktiva)	100,00%
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin (bw Hausmeister)	100,00%
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin (bw Messdienste)	100,00%

Die GESOBAU Wohnen wird vollkonsolidiert, da die GESOBAU über die GESOBAU Geschäftsführung einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Aufgrund des Spaltungsvertrages vom 20. November 2019 und den Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter vom selben Tage hat die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin, (GEDE Wohnen) ihr Vermögen und ihre Schulden teilweise mit Wirkung zum 01. Oktober 2019 auf die GESOBAU Geschäftsführung abgespalten. Durch die GEDE Wohnen wurden einzelne Vermögensgegenstände und Schulden, insbesondere der 94,89 %ige Anteil an der GESOBAU Wohnen, im Wege der Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz auf die GESOBAU Geschäftsführung übertragen. Die GESOBAU ist im Zuge der Abspaltung als Gesellschafter aus der GEDE Wohnen ausgeschieden.

Die bislang quotal einbezogene GEDE Wohnen (§ 310 Abs. 1 HGB) wurde im Geschäftsjahr 2019 entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung der GEDE Wohnen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des GESOBAU-Konzerns. Die Vergleichbarkeit der Konzernabschlüsse wird dadurch nicht beeinträchtigt (§ 294 Abs. 2 HGB).

Nach Abspaltung hält die GESOBAU Geschäftsführung (geschäftsführende Komplementärin) an der GESOBAU Wohnen eine Beteiligung von 94,90 % (bisher 0,01 %); die GEDE Wohnen ist mit 5,10 % an der GESOBAU Wohnen beteiligt.

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

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:

	<b>ANTEIL AM KAPITAL</b>
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

Angabe der Gesamtsummen, die aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen resultieren (Angaben in T€):

	<b>ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NACH KONSOLIDIERUNG</b>
Langfristiges Vermögen	6.623
Kurzfristiges Vermögen	793
Kurzfristige Schulden	10
Erträge	11
Aufwendungen	35
Finanzmittelfonds	792

Der KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG i.L., Berlin, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2019 planmäßig abgeschlossen.

## 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 1. Januar 2017.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (15,8 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 Anschaffungs- beziehungsweise 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 0,2 Mio. €, der sich im Zuge 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 hingegen nicht.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die eigenen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Montage von Messtechnik in Wohnanlagen 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 % 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 Anlagegüter (Anschaffungskosten ≤ 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- bzw. 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 785,8 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 567,1 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 €	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	202.728	206.397
Sonstiges Sachanlagevermögen	15.986	16.052
Finanzanlagen	0	93
Umlaufvermögen	1	0
Rückstellungen	14.280	18.900
Verbindlichkeiten	0	121
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	205.738	211.802
Latente Steueransprüche netto	438.733	453.641

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 Rückstellung 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 2019 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 120 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potenziell 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 %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,97	2,32
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,71	3,21
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

### **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.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Einzahlungen, die erst in späteren Perioden Erträge 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. Die im Rahmen der Neubauförderung gewährten Tilgungszuschüsse werden ebenfalls als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Förderungsbestimmung (insb. Mietpreisbindung) ertragswirksam aufgelöst.

### **Angaben zu Finanzderivaten**

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Gesamtvolumen von 4,6 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 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 zu den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente in der erwarteten Höhe tatsächlich abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die eine anderweitige Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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 haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. 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 2019 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 228,8 Mio. € (Vorjahr: 199,6 Mio. €). Davon betreffen 130,0 Mio. € (Vorjahr: 105,6 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 69,1 Mio. € (Vorjahr: 44,2 Mio. €) Bestandsankäufe, 11,4 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 11,1 Mio. € (Vorjahr: 28,5 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 7,2 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen 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 80,5 Mio. € (Vorjahr: 75,4 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 90,1 Mio. € (Vorjahr: 87,4 Mio. €) gegenüber.



- (4) Zum 31. Dezember 2019 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Davon haben 26,7 T€ (Vorjahr: 28,2 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 53,0 % (Vorjahr: 51,5 %) 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 (0,3 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,3 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 dem Konzerneigenkapitalspiegel 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 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 2019 wurde gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. November 2019 die Kapitalrücklage durch Umgliederung aus der Sonderrücklage (§ 27 Abs. 2 DMBilG) um 83,2 Mio. € erhöht. Die GESOBAU AG bilanzierte die Sonderrücklage nach dem DMBilG seit vielen Jahren unverändert im Eigenkapital. Da keine Verwendung mehr zu erwarten ist, wurde die Sonderrücklage in die Kapitalrücklage (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) umgegliedert. Da es sich bei der Sonderrücklage nach dem DMBilG um eine verwendungsbeschränkte Rücklage handelt, wurden die Vorschriften der ordentlichen Kapitalherabsetzung (§§ 222-228 AktG) beachtet.

Es wurden im Jahr 2019 aufgrund von Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 06. Dezember 2018 sowie der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. März 2019 durch den Gesellschafter drei Grundstücke sowie drei Grundstücksteilflächen mit einem Wert von 1,3 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	31.12.2018	2019	31.12.2019	31.12.2019
<b>2017</b>	38,6	16.190	443	1.328	15.747

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€ sowie der darauf entfallenden passiven latenten Steuern in Höhe von 3.556 T€, abzüglich des auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Betrages von 927 T€, führten 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 2019 in Höhe von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 2,7 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 (Angaben in T€):

	2019	2018
Ausstehende Rechnungslegung	19.269	15.083
Unterlassene Instandhaltungen	5.858	4.780
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.201	3.048
Sonstige Personalrückstellungen	2.531	2.307
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.745	1.743
Übrige	1.900	1.587
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	0	230
<b>GESAMT</b>	<b>34.504</b>	<b>28.778</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 83,5 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (13) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2019 insgesamt 1.452,3 Mio. € (Vorjahr: 1.292,8 Mio. €). Hiervon sind 1.437,0 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,08 % und 4,81 % (durchschnittlich 1,86 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 330,7 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 4,81 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 30. Juni 2014 bis zum 30. März 2039.

### Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt (Angaben in T€):

	GESAMT	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		BIS ZU EINEM JAHR	MEHR ALS EINEM JAHR	MEHR ALS FÜNF JAHREN
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.452.300 (1.292.785)	51.121 (73.370)	1.401.179 (1.219.415)	1.249.118 (1.071.899)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	730 (730)	0 (0)	730 (730)	730 (730)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.799 (4.988)	5.799 (4.988)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	25.594 (18.675)	22.798 (16.764)	2.796 (1.911)	345 (104)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	3.869 (449)	3.869 (436)	0 (13)	
<b>GESAMT (VORJAHR)</b>	<b>1.488.292 (1.317.628)</b>	<b>83.587 (95.558)</b>	<b>1.404.705 (1.222.069)</b>	<b>1.250.193 (1.072.733)</b>

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- (14) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 290,5 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (216,5 Mio. €; Vorjahr: 207,5 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2019 durchschnittlich 6,17 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,04 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 78,3 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2018 sowie 1,6 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (15) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2019. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 wirken bestandsmindernd.
- (16) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 27,8 Mio. € (Vorjahr: 20,4 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 17,7 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (13,6 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge (10,2 Mio. €) betreffen vor allem Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 8,5 Mio. €.
- (17) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Unter den nicht aktivierbaren Modernisierungskosten werden 13,9 Mio. € periodenfremde Aufwendungen ausgewiesen.
- (18) Unter den **Personalaufwendungen** werden die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) ausgewiesen.
- (19) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 44,0 Mio. € (Vorjahr: 40,0 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) ausgewiesen.
- (20) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 14,7 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,2 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 **Gewinnvortrag** von 41,2 Mio. € betrifft mit 37,8 Mio. € die GESOBAU mit dem Jahresergebnis 2018, welcher 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 18,2 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel enthalten 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,4 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 14,7 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €).

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

IN T€	FINANZMITTELFONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2019	FINANZMITTELFONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2018
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	792	819

## 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 9.106 T€ 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 zum 01. Januar 2019 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 Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2019 auf 10,7 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 225,9 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

## G. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2019 32,1 Mio. € (Vorjahr: 30,0 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

## H. SONSTIGE ANGABEN

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 125 T€ und für
- b) andere Bestätigungsleistungen 12 T€.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder 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 7,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2019 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.