

| Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. Allgemeine Angaben

Die GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU) hat ihren Sitz in 13439 Berlin, Wilhelmsruher Damm 142. Die GESOBAU ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 396 B registriert.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren 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.

Die Gesellschaft ist gemäß § 290 Abs. 5 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss aufzustellen, befreit. Die Tochtergesellschaften, aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, berlinwohnen Hausmeister GmbH, berlinwohnen Messdienste GmbH, Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH sowie GESOBAU Geschäftsführung GmbH, sind gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund des geringen Geschäftsumfanges für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Einführung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), das zum 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, ergeben sich zum 01. Januar 2016 Anpassungsnotwendigkeiten in der Ergebnisdarstellung sowie in Anhang und Lagebericht, die für die GESOBAU allerdings von untergeordneter Bedeutung sind.

Anpassung der Gewinn- und Verlustrechnung

Position	Bisherige Darstellung	Darstellung nach BilRUG
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag	Ergebnis nach Steuern nach der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag
Erträge aus Erbbauzinsen	Sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
Umgliederung der sonstigen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

I/T07

Nach dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung in der Fassung des BilRUG ergibt sich für das Vorjahr für das Zwischenergebnis „Ergebnis nach Steuern“ ein Betrag in Höhe von 76.870 T€.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Alle entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410,00 € betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Immaterielle Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 410,00 € betragen, werden aktiviert und über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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 sind aufgrund § 253 Abs. 5 HGB zwingend vorzunehmen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten werden mit 2,0 % p. a. bzw. 2,5 % p. a. planmäßig linear vorgenommen. Dachgeschossausbauten werden mit 3,3 % p. a. abgeschrieben.

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 Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten ≤ 410,00 €) werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

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

II. Umlaufvermögen

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

Forderungen

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 wohnende Mieter erfolgen, sofern der Rückstand drei Monatsmieten übersteigt.

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.

Latente Steuern

Latente Steuern werden aufgrund von temporären oder quasi permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge gebildet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung werden mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst.

Die Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahrscheinlichkeits nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	6.524	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	215.004	219.493
Sonstiges Sachanlagevermögen	19.649	18.434
Finanzanlagen	203	13
Umlaufvermögen	35	62
Rückstellungen	22.290	27.630
Verbindlichkeiten	171	143
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	215.300	217.771
Latente Steueransprüche netto	466.127	477.022

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 817,7 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 598,6 Mio. € wurden latente Steueransprüche berücksichtigt, für die allerdings eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet wird. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) keine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet.

III. Rückstellungen

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. ist die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2016 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 126 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten Beträge. Daher besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

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 %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungsfaktor zu Beginn des Jahres (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,89	4,54
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,24	3,89
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	4,01	-
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 05G	R 05G

I T09

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.

IV. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. Wohnungsbaugesetz ein Passivierungswahlrecht besteht, wurden auf der Basis von Individualvereinbarungen zum Barwert angesetzt und sind ausnahmslos passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

V. Rechnungsabgrenzungsposten

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

VI. Sonstiges

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungsgrundsatz zur Anwendung: Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Dabei werden die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (Einfrierungsmethode).

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Sachanlagevermögen

Im Jahr 2016 betragen die Zugänge im Sachanlagevermögen 128,0 Mio. € (Vorjahr: 122,3 Mio. €). Davon betreffen 33,5 Mio. € umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilienbestand der Gesellschaft (Vorjahr: 64,7 Mio. €). Für den Erwerb von Immobilien hat die GESOBAU Anzahlungen in Höhe von 26,7 Mio. € geleistet, bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Für eigene Neubaumaßnahmen wurden 38,9 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 12,1 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 55,7 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

(2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU hält Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt:

a) Verbundene Unternehmen mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG	Ergebnis 2016 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin	100 %	1.383	1.679	1.814
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin	100 %	500	239	262
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin	100 %	25	37	37

b) Verbundene Unternehmen ohne Ergebnisabführungsvertrag

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€	Ergebnis 2016 in T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin	88,31 %	15.516	800	liegt n.n. vor
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin	100,00 %	5.000		-276

|T11

Die Stimmrechte entsprechen in allen Fällen der Höhe der Beteiligungen.

(3) Beteiligungen

Die GESOBAU hält an folgenden Unternehmen eine Beteiligung:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€	Ergebnis 2016 in T€
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	47,45 %	113.239	4.646	7.737
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	50,00 %	15.400	-	-421

|T12

Weitere 47,45 % an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH werden von der degewo AG, Berlin, gehalten; die restlichen 5,1 % hält die GEDE Verwaltungs GmbH, Berlin. An der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH ist neben der GESOBAU die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, mit 50 % beteiligt.

(4) Sonstige Ausleihungen

Ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 wird mit dem Barwert unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

(5) Forderungen aus Vermietung

Zum 31. Dezember 2016 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €). Davon haben 30,0 T€ (Vorjahr: 34,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 70,4 % (Vorjahr: 59,8 %) wertberichtigt.

(6) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten insbesondere die Gewinnabführungen der Tochterunternehmen für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgrund bestehender Ergebnisabführungsverträge.

(7) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

In Vorjahren wurden Darlehen an eine Immobilienfondsgesellschaft ausgereicht. Die GESOBAU hat zwischenzeitlich die Fondsimmoblie erworben. Die Darlehen wurden im Zuge der Kaufvertragsabwicklung berücksichtigt.

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

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.

(9) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagien sowie Bearbeitungsgebühren ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

(10) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft 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.

(11) Kapitalrücklage

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 Rückkaufassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend durch Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund von Beschlüssen der ordentlichen Hauptversammlung vom 07. Dezember 2015 sowie der außerordentlichen Hauptversammlung vom 06. Oktober 2016 durch den Gesellschafter neun Grundstücke mit einem Wert von 6,1 Mio. € sowie weitere Vermögenswerte mit einem Wert von 5,7 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

(12) Gewinnrücklagen

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2016 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.

(13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 gegeben wurden.

(14) Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

(15) Sonstige Rückstellungen

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€):

Sonstige Rückstellungen	2016	2015
Ausstehende Rechnungslegung	9.722	6.978
Unterlassene Instandhaltungen	3.958	2.879
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.078	3.035
Sonstige Personalarückstellungen	1.845	1.967
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.577	1.795
Übrige	1.326	1.408
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	319	4.125
Gesamt	21.825	22.187

Die gesamten Rückstellungen betragen 93,7 Mio. €, davon haben 19,9 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Rückstellungen aus Abrechnungsrisiken von Beständen mit offenen Vermögensfragen wurden aufgrund des nicht verlässlich ermittelbaren Zeitpunkts des Risikoeintritts als kurzfristige Rückstellungen eingestuft.

(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt 1.047,2 Mio. €. Hiervon sind 1.011,5 Mio. € durch Grundpfandrechte und 35,7 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 1.005,1 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und 42,1 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,44 %).

(17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurden in Vorjahren Mieterdarlehen ausgewiesen, die im Geschäftsjahr 2016 komplett getilgt wurden.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur stellt die Fristigkeit der Verbindlichkeiten dar (Angaben in T€):

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	mehr als fünf Jahren
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.047.167	42.103	1.005.064	882.080
(Vorjahr)	(1.003.400)	(41.645)	(961.755)	(794.723)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
3. Erhaltene Anzahlungen	79.942	79.942		
(Vorjahr)	(78.689)	(78.689)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.507	4.507		
(Vorjahr)	(3.941)	(3.941)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8	8		
(Vorjahr)	(9)	(9)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.036	11.628	2.408	247
(Vorjahr)	(18.922)	(16.909)	(2.013)	(19)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	288	288		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
9. Sonstige Verbindlichkeiten	558	558		
(Vorjahr)	(1.442)	(1.442)		
Gesamt	1.146.506	139.035	1.007.472	882.328
(Vorjahr)	(1.106.402)	(142.634)	(963.768)	(794.741)

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(18) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen monatlichen Sollmieten für Wohnungen stiegen im Jahresverlauf von 5,48 €/m² auf 5,70 €/m². Ursache für den Mietanstieg sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge von Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten, planmäßige Mieterhöhungen sowie Bestandszugänge. In den Umsatzerlösen werden 0,2 Mio. € an erhaltenen Erbbauzinsen ausgewiesen, die im Vorjahr (0,2 Mio. €) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wurden.

(19) Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen beinhalten überwiegend die noch nicht abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2016. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2015 wirken bestandsmindernd.

(20) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 24,5 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 21,1 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 13,6 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,4 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (4,7 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,4 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen mit 0,3 Mio. € Abgänge aus dem Anlagevermögen sowie mit 1,6 Mio. € übrige sonstige Erträge (im Vorjahr: Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 55,7 Mio. €).

(21) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

(22) Personalaufwendungen

Die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu Regelungen des öffentlichen Dienstes belaufen sich auf 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).

(23) Abschreibungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 33,2 Mio. € (Vorjahr: 29,8 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

(24) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 11,1 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,7 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.

(25) Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus gebildeten Steuerrückstellungen (1,5 Mio. €).

(26) Bilanzgewinn

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2016 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Bezugsverpflichtungen

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 wurde im Geschäftsjahr 2012 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2020. Er verlängert sich jeweils um zehn 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 2016 auf 9,4 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Haftungsverhältnisse

Die GESOBAU ist Komplementärin des KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG. Auf Basis einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft vom 25. März 2015 wurde zwischen dem KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG und der GESOBAU ein Kaufvertrag über die Fondsimmobilie mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 01. Januar 2017 geschlossen.

Entsprechend einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR vom 04. Dezember 2015 bzw. 06. April 2016 wurde zwischen der Fondsgesellschaft und der GESOBAU ein Kaufvertrag über die Fondsimmobilie mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. April 2016 geschlossen.

E. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Besitz, Nutzungen und Lasten an den Immobilien sind zu den vorgenannten Stichtagen an die GESOBAU übergegangen. Die Fonds konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Fonds verfügen über ausreichend liquide Mittel, um ihren Verpflichtungen im Rahmen der Liquidation nachzukommen. Weitere Einlagen der Gesellschafter werden nicht notwendig.

	Eigenkapital (Einlagen) in T€	Anteil %	Anschaffungs- kosten in T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin (KapHag Fonds 49)	15.516	88,31	2.930

/T15

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2016 24,5 Mio. € (Vorjahr: 22,3 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 12,6 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, sodass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro-Hedges. 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 Sicherungsinstrumentes 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 unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Das Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen des Jahres 2016 beträgt 96,7 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 21,7 Mio. € ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

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 der Einschaltung 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 6,46 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 6,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 0,1 T€ gezahlt.

F. Sonstige Angaben