

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

INHALT

- A Allgemeine Informationen →
 - B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze →
 - C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →
 - D Angaben zur Konzernbilanz →
 - E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung →
 - F Angaben zur Kapitalflussrechnung →
 - G Sonstige Angaben →
 - H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben →
-

A Allgemeine Informationen

1. Grundlagen des Konzerns

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit Sitz in Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin, Deutschland, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer HRB 3445 eingetragen.

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin – nachfolgend Gewobag genannt – ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns und eine der sechs großen Wohnungsbaugesellschaften im Eigentum des Landes Berlin.

Das Kerngeschäft des Gewobag-Konzerns ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Der Konzern bewirtschaftet rund 90.000 Mieteinheiten mit einer klaren Fokussierung auf den Wohnungsmarkt von Berlin.

2. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag wurde freiwillig vollumfänglich in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, mit Ausnahme der Vorschriften zum Konzernlagebericht, erstellt. Mit Datum vom 9. April 2020 wurden auch ein Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und ein Konzernlagebericht nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens und aller Tochterunternehmen, aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden die Werte auf Tausend Euro (T €) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

3. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr

Die Gewobag hat im Konzernabschluss 2019 die bereits im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

3.1 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und neuer Interpretationen

Dies ist der erste Konzernabschluss, in dem IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ angewendet wird. Im Folgenden werden die Effekte angegeben, die sich aus der erstmaligen Anwendung neuer oder geänderter Bilanzierungsstandards und Interpretationen ergeben. Außer IFRS 16 führten alle anderen neuen oder geänderten Standards zu keinen wesentlichen Änderungen.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Im Januar 2016 hat der IASB den neuen Bilanzierungsstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ veröffentlicht. Demnach werden ab dem 1. Januar 2019 alle Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer in Form von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst, sofern die Laufzeit mindestens zwölf Monate beträgt und es sich nicht um geringwertige Vermögenswerte handelt. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungsleasing und Operating Leasing. Die Gewobag ist als Leasinggeber sowie als Leasingnehmer von dem neuen Standard betroffen.

Der neue Leasingstandard IFRS 16 wurde erstmalig zum 01. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften angewendet. Dementsprechend wurden die Vergleichsinformationen der Vorjahresperiode nicht angepasst und der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung als Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen erfasst.

Die Gewobag hat als Leasingnehmer folgende Kategorien an Leasingverhältnissen bei den Vertragsanalysen identifiziert, die im Konzernabschluss von Bedeutung sind und aufgrund der Erstanwendung des Standards zur Bilanzierung von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten führen: Erbbaurechtsverträge, Gewerbemietverträge, Pachtverträge, Kfz-Leasing und Leasingverträge über Messgerätetechnik.

Insgesamt wurden zum 01. Januar 2019 Leasingverbindlichkeiten und korrespondierend dazu Nutzungsrechte in Höhe von 108,2 Mio. € bilanziell erfasst. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zu 31. Dezember 2018 ergab sich die folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 01. Januar 2019:

Angaben in T €	01.01.2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31.12.2018	91.396
Leasingverpflichtungen aus Verlängerungsoptionen, die mit hinreichender Sicherheit ausgeübt werden	47.806
Operative Leasingverpflichtungen ab 01.01.2019	22.491
Abzinsung	-53.453
Barwert Leasingverbindlichkeiten durch Erstanwendung IFRS 16 zum 01.01.2019	108.239

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Anwendung laufzeitabhängiger Grenzfremdkapitalzinssätze zum 01. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1,46 Prozent.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Konzernöffnungsbilanz zum Umstellungszeitpunkt dargestellt:

Angaben in T €	01.01.2019
Aktiva	
Langfristige Vermögenswerte	
Nutzungsrechte – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.474
Nutzungsrechte – Sachanlagen	91.766
Gesamt	108.239
Passiva	
Eigenkapital	
Gewinnrücklagen	-953
Langfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Leasing	103.321
Passive latente Steuern	953
Kurzfristige Schulden	
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.918
Gesamt	108.239

Die Nutzungsrechte wurden überwiegend – mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – in der Bilanzposition Sachanlagen ausgewiesen. Hinsichtlich der Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 16 auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 wird auf den Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) → verwiesen.

Bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen aus Leasinggebersicht bleibt weiterhin die Unterscheidung zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasing bestehen. Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Vermietung schließt bei im Eigentum befindlichen Vermögenswerten auch die Vermietung von Nutzungsrechten an Vermögenswerten im Rahmen des Mietverhältnisses mit ein. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Die Einstufung der Untermietverträge erfolgte auf Grundlage des Nutzungsrechts und nicht auf Basis des zugrundeliegenden Vermögenswerts.

Die Erlöse aus den Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen mangels Übertragung von Leistungen auf den Leasingnehmer unter die sonstigen Komponenten des Dauerschuldverhältnisses (keine Lease- oder Servicekomponente). Dieser Anteil wird daher gesondert nach den einschlägigen Vorschriften des IFRS 15 erfasst.

Weiterführende Informationen zur Bilanzierung von Leasingverträgen sind im Kapitel zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Erläuterung der Leasingverhältnisse im Gewobag Konzern enthalten (siehe Abschnitt [C.17](#) → und [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“

IFRIC 23 stellt die Anwendung von Ansatz- und Bewertungsvorschriften des IAS 12, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht, klar. Für den Ansatz und die Bewertung sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, z. B. ob eine Einschätzung gesondert oder zusammen mit anderen Unsicherheiten vorgenommen wird, ob ein wahrscheinlicher oder erwarteter Wert für die Unsicherheit herangezogen wird und ob Änderungen im Vergleich zur Vorperiode eingetreten sind. Das Entdeckungsrisiko ist für die Bilanzierung unsicherer Bilanzpositionen unbeachtlich. Die Bilanzierung erfolgt unter der Annahme, dass die Steuerbehörden den fraglichen Sachverhalt untersuchen und ihnen alle relevanten Informationen vorliegen.

Zu den genannten Schätzungen, Annahmen sowie Ermessensentscheidungen sind jeweils Anhangangaben zu machen. Zudem sind Angaben zu potenziellen Auswirkungen der Unsicherheit als steuerbezogene Eventualverbindlichkeit nach IAS 12.88 zu machen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Die Änderungen enthalten eine Klarstellung, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Die Anpassungen betreffen eine begrenzte Anpassung der für die Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten relevanten Beurteilungskriterien. Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis anstatt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 19 „Planänderungen, -kürzungen und Abgeltung“

Nach IAS 19 sind die Pensionsverpflichtungen bei Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen auf Basis aktualisierter Annahmen zu bewerten.

Die Änderung stellt klar, dass nach einem solchen Ereignis der Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für den Rest der Periode auf Basis aktualisierter Annahmen zu berücksichtigen sind.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 bis 2017)

Der IASB hat im Dezember 2017 die jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 bis 2017) veröffentlicht. Die Verbesserungen betreffen Klarstellungen für die Standards IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IAS 12 „Ertragssteuern“ und IAS 23 „Fremdkapitalkosten“.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr 2019 keine Änderungen aus erstmalig anzuwendenden IFRS oder IFRIC ergeben, die wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

3.2 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

Für die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant die Gewobag keine frühzeitige Anwendung. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse derzeit geprüft.

Von der Europäischen Union bereits anerkannte Änderungen (Endorsement)

Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 „Definition von Wesentlichkeit“

Mit den Änderungen wird in den IFRS ein einheitlicher und genauer umrissener Definitionsbegriff der Wesentlichkeit von Abschlussinformationen geschaffen und durch begleitende Beispiele ergänzt. In diesem Zusammenhang findet eine Harmonisierung der Definitionen aus dem Rahmenkonzept, IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“, IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ und dem IFRS Practice Statement 2 „Making Materiality Judgements“ statt. Die Änderungen sind zum 1. Januar 2020 erstmalig anzuwenden.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen am Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen

Der IASB hat im März 2018 eine neu überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die Überarbeitung des Rahmenkonzepts erstreckte sich insbesondere auf ein neues Kapitel zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, Leitlinien für die Abbildung der Ertragslage, überarbeitete Definitionen für Vermögenswert und Schuld sowie Klarstellungen zur Bedeutung der Rechenschaftsfunktion und dem Vorsichtsprinzip im Kontext der Zwecksetzung der IFRS-Rechnungslegung. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Von der Europäischen Union noch nicht anerkannte Änderungen (Endorsement ausstehend)

Änderungen zur IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“

Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an Kunden abgestellt. Der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 1. Januar 2020 liegt, anzuwenden.

Die Gewobag geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“ und IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

Die Änderungsvorschläge hinsichtlich bestehender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der IBOR-Reform betreffen bestimmte Hedge-Accounting Vorschriften und sollen die gegenwärtige Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften gewährleisten. Die Vorschläge beinhalten weiterhin zusätzliche Anhangangaben über die möglichen Auswirkungen der IBOR-Reform.

Die Gewobag analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

IFRS 17 „Versicherungsverträge“

IFRS 17 ersetzt IFRS 4 und macht damit erstmals einheitliche Vorgaben für den Ansatz, die Bewertung und die Darstellung von Anhangangaben zu Versicherungsverträgen, Rückversicherungsverträgen sowie Investmentverträgen mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. IFRS 17 ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – verpflichtend auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Der IASB und das IFRIC IC haben im Berichtsjahr sowie bis zur Freigabe des Konzernabschlusses keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert, dass Annahmen und Ermessensentscheidungen getroffen und Schätzungen verwendet werden, welche die Zukunft betreffen und die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken.

Grundlage dieser Annahmen, Ermessensentscheidungen und Schätzungen bilden insbesondere Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie weitere relevante Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Aufgrund der mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit besteht das Risiko, dass zukünftig wesentliche Anpassungen der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden vorgenommen werden müssen. Durch die Unternehmensleitung erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der den Annahmen und Schätzungen zugrundeliegenden Faktoren. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Faktoren:

- Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis diverser Parameter, wie der Lage und Objektqualität, Erwartungen bzgl. Mietenentwicklung, Leerständen, Instandhaltungskosten sowie Diskontierungszinssätzen. Diese Bewertungsparameter betreffen zukünftige Erwartungen und unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven wie negativen Wertentwicklungen führen können. Ferner unterliegt die Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gewobag der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage.
- Die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern. Latente Steuern werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit der künftigen Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche zukünftige steuerliche Ergebnissituation und damit die Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung abweichen.
- Den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Bei den Rückstellungen für Pensionen sind der Diskontierungsfaktor sowie weitere Trendannahmen wesentliche Bewertungsparameter.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management folgende Wahlrechts- und Ermessensausübungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können:

- Bei erstmaliger bilanzieller Erfassung von Immobilien muss das Management festlegen, ob diese Immobilien als Investment Properties oder selbstgenutzte Immobilien klassifiziert werden. Die Klassifizierung bestimmt die Folgebewertung dieser Vermögenswerte.
- Die Gewobag bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welche Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.

B Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen (beherrschte Beteiligungsunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Die Gewobag beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen von Share Deals insgesamt 22 neue Gesellschaften erworben und im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gewobag einbezogen. Es handelt sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3. Die bilanzielle Abbildung erfolgte als Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Zeitpunkte der Erstkonsolidierung:

Name und Sitz erworbener vollkonsolidierter Gesellschaften	Erstkonsolidierungszeitpunkte
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	01.01.2019
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	01.01.2019
GE Phoenix Invest GmbH, Berlin ¹⁾	01.01.2019
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	04.03.2019
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	01.04.2019
ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	10.04.2019
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	09.05.2019
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	16.05.2019
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	23.05.2019
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	01.11.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	31.12.2019
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	31.12.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	31.12.2019
Von der ADO Properties S.A. erworbene Gesellschaften:	
Galim 1 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Galim 2 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Galim 3 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 1 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 2 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 3 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 4 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Ofek 5 Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019
Shemesh Grundstücks GmbH, Berlin ²⁾	01.12.2019

1) Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.01.2019

2) Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.12.2019

Die Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt. Insgesamt haben die erstkonsolidierten Gesellschaften folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz:

Angaben in Mio. €	Von ADO Properties S.A. erworbenes Portfolio („State“)	Projektentwicklungs- gesellschaften und Immobilienfonds	Summe
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	927,1	308,9	1.236,0
Forderungen und sonstige Aktiva	2,2	7,4	9,6
Flüssige Mittel	9,8	10,7	20,5
Summe Vermögenswerte	939,1	327,0	1.266,1
Finanzverbindlichkeiten	348,2	76,7	424,9
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	6,8	3,1	9,9
Summe Schulden	355,0	79,8	434,8

Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, da die Erwerbe überwiegend zum Jahresende 2019 erfolgten.

Zusammen mit der im Vorjahr erworbenen BOG 20 GmbH, Berlin, wurde die im Geschäftsjahr 2019 erworbene GE Phoenix Invest GmbH, Berlin, durch eine konzerninterne Verschmelzung zum 01.01.2019 auf die Gewobag beendet.

Zum 31.12.2019 wurden damit insgesamt 35 (Vorjahr: 23) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Eine Übersicht der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes.

2. Konsolidierungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden – unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden Nettovermögen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), verrechnet werden.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom Eigenkapital, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt.

C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Umsatzkostenverfahren angewendet.

1. Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt.

Der beizulegende Zeitwert ist jedoch nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Hierarchiestufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

[Anhangangabe D.1](#) → – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

[Anhangangabe D.16](#) → – Derivative Finanzinstrumente in Sicherungsbeziehung

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind definiert als Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Dazu zählen Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurechte), unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Nutzungsrechte an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Zum Zeitpunkt des Zugangs werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich der Transaktionskosten bewertet. Bei Einbringungsgrundstücken vom Land Berlin erfolgt die Zugangsbewertung auf Grundlage der aktuellen Verkehrswerte, vermindert um die Belastungen durch die eingegangene Verpflichtung gegenüber dem Land Berlin zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke gemäß Voruntersuchungen durch Sachverständige. Die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value). Gewinne und Verluste, die aufgrund einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden im Ergebnis derjenigen Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der sie entstanden sind.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition hergestellt werden, werden während ihrer Erstellungsphase ebenfalls grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ist dieser aufgrund noch nicht erfolgter Vermietung noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Für ein im Geschäftsjahr 2019 von der ADO Properties S.A. erworbenes Immobilienportfolio ist die Bewertung durch einen externen Sachverständigen – der CBRE GmbH – erfolgt. Die Ermittlung des Fair Values erfolgt grundsätzlich aber intern durch die Gewobag nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Verfahren).

- Im DCF-Verfahren werden für jede Wirtschaftseinheit, bezogen auf den Bewertungsstichtag, die Nettobeträge der künftigen Zahlungsüberschüsse ermittelt, abgezinst und ein Gesamtbarwert nach der Methode der Ermittlung diskontierter Cashflows abgeleitet. Die Barwertermittlung ist bei der Gewobag als Zwei-Phasen-Modell angelegt. Die Einzelplanung der periodischen Zahlungsüberschüsse erfolgt über einen Zeitraum von zehn Jahren (Detailplanungszeitraum). Über diesen Zeitraum hinaus wird ein einwertiger, als nachhaltig betrachteter Zahlungsüberschuss für die ewige Rente ermittelt, aus welchem ein auf den Endzeitpunkt des Detailplanungszeitraums bezogener Rentenbarwert berechnet wird. Dieser wird auf den Bewertungsstichtag diskontiert und den Barwerten des Detailplanungszeitraumes hinzugerechnet.
- Zur Ableitung einzelner Parameterwerte wird auf ein marktorientiertes und typisiertes Immobilienrating zurückgegriffen. Je Wirtschaftseinheit werden in den Dimensionen Vermietungserfolg, Objekteigenschaften und Standorteigenschaften Punktwerte ermittelt, die für die risikoadjustierte Modellierung der objektkonkreten Cashflows verwendet werden.
- Grundsätzlich können der Kapitalmarkt oder der Immobilienmarkt Quelle des für die Immobilienbewertung adäquaten Diskontierungszinssatzes sein. Die Gewobag bedient sich der Ableitung aus dem Immobilienmarkt, da aufgrund mangelnder Verfügbarkeit und Validität der notwendigen Daten eine Ableitung aus dem Kapitalmarkt derzeit nicht möglich ist. Ein auf der Basis des Immobilienmarktes abgeleiteter Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktveränderungen analog einer Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf der Grundlage des Kapitalmarktes unter Berücksichtigung von spezifischen Risikozuschlägen, die sich aus dem Marktgeschehen ergeben. Der theoretisch mögliche Mindestdiskontierungssatz der Gewobag liegt bei 4,20 Prozent. Immobilienmarkt- und objektspezifische Risiken beim Cashflow eines Objekts wurden durch entsprechende Zuschläge auf den Diskontierungssatz abgebildet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder des Abgangs in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Kosten für Rückbauverpflichtungen abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt die geschätzte Nutzungsdauer der Vermögenswerte zugrunde, die in Abhängigkeit vom Anlagegut drei bis 15 Jahre betragen.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und in der Periode, in der der Posten ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Diese betreffen im Wesentlichen Lizenzen für EDV-Software und Nutzungsrechte. Die Abschreibungen erfolgen linear unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren bei Lizenzen für EDV-Software bzw. 10 Jahren bei den Nutzungsrechten. Im Falle einer Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen Markenrechte zählen, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 von dem Zeitpunkt, ab dem die Kriterien eines assoziierten Unternehmens erfüllt sind, nach der Equity-Methode bewertet.

Bei der Equity-Methode werden die Anteile am assoziierten Unternehmen zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt. Beim Anteilswerb ist eine positive Differenz zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil des Unternehmens am beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Beteiligungsunternehmens als Geschäfts- oder Firmenwert im Buchwert des Anteils zu bilanzieren, ein negativer Unterschiedsbetrag ist als Ertrag bei der Bestimmung des Anteils des Unternehmens am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, zu erfassen.

In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers am Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens einschließlich der Effekte aus der Fortschreibung der Wertansätze der beim Anteilswerb identifizierten Vermögenswerte und Schulden. Der Anteil des Eigentümers am Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens wird in dessen Gewinn oder Verlust ausgewiesen. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Der Abschluss des assoziierten Unternehmens, der für die Anwendung der Equity-Methode herangezogen wird, wird nach den vom Anteilseigner angewendeten Rechnungslegungsmethoden erstellt.

6. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Zinsaufwendungen werden unter Berücksichtigung etwaiger Transaktionskosten und Disagien nach der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst. Aus Wesentlichkeitsgründen werden auf im Bau befindliche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und dafür geleistete Anzahlungen keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

7. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Die nichtfinanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorräte. Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind – dann erfolgt der Vergleich auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird im Periodenergebnis erfasst.

8. Finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Bei einem Posten, der nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert, in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vereinbarten Zahlungsströme, einer der Bewertungskategorien des IFRS 9 zugeordnet:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (amortised cost, AC)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (fair value through profit or loss, FVTPL)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (fair value through other comprehensive income, FVOCI)

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Die in der Konzernbilanz der Gewobag erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden diese Posten der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert.

Bereits bei der Ersterfassung eines finanziellen Vermögenswerts ist nach IFRS 9 eine Risikovorsorge für erwartete Kreditrisiken zu bilden. Die Gewobag wendet für Forderungen aus der Vermietung den vereinfachten Wertminderungsansatz an, nach dem eine Wertberichtigung auf Portfoliobasis in Höhe des erwarteten Kreditrisikos über die Gesamtlaufzeit gebildet wird. Für die übrigen finanziellen Vermögenswerte wird der allgemeine Wertminderungsansatz angewendet.

Ergeben sich darüber hinaus bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte erkennbare Einzelrisiken, dann werden für diese Positionen angemessene einzelfallbezogene Wertberichtigungen vorgenommen. Eine Wertberichtigung bei Forderungen und sonstigen Vermögenswerten wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind (z. B. erhebliche Zahlungsverzögerungen beim Schuldner oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens). Die Höhe der Wertberichtigung bemisst sich auf Basis von Erfahrungswerten als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung. Für die Wertberichtigungen wird ein gesondertes Wertberichtigungskonto genutzt; auf diesem Konto erfasste Beträge werden ausgebucht, sobald sich herausstellt, dass ein endgültiger Wertausfall des Kredits oder der Forderung vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

Die sich aus der Folgebewertung ergebenden Zinserträge und Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungszusammenhang (Zinsswaps) werden unabhängig davon, ob sie als effektive oder nicht effektive Sicherungsinstrumente klassifiziert werden, zum beizulegenden Zeitwert auf Basis marktwertbasierter Bewertungsmodelle bewertet.

Darüber hinaus existieren bei der Gewobag Eigenkapitalinstrumente in Form von Beteiligungen, bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Für diese sonstigen finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, hat die Gewobag das Wahlrecht ausgeübt, dass alle Wertänderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten. Dividenden aus diesen Beteiligungen werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, die Dividende stellt offensichtlich eine Deckung eines Teils der Kosten des Investments dar. Andere Nettogewinne oder -verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst und nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Geschäftsjahr existieren keine erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte.

9. Vorräte

Die Zugangsbewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

10. Flüssige Mittel

Die Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand und die Bankguthaben. Mietkautionen und Treuhandkonten werden nicht bilanziert, da die Gewobag über diese nicht verfügen kann und entsprechende Rückgabeverpflichtungen bestehen.

11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Gewobag bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang erst später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und dem Verkaufspreis.

Die Verkaufstätigkeit wird durch das vom Aktionär Land Berlin beschlossene Verkaufsmoratorium von Mietwohnungen und von Flächen, die für den Wohnungsneubau in Berlin geeignet sind, beeinflusst. Gewerbeeinheiten und Flächen in Brandenburg sind hiervon nicht betroffen.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird der Bewertungskategorie FVTPL zugeordnet, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten der Bewertungskategorie FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden von der Gewobag entweder

- als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (amortised cost) bewertet werden, oder
- als derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäfts erfüllen und daher keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet werden,

klassifiziert.

13. Finanzverbindlichkeiten

Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

15. Rückstellungen für Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Pensionsrückstellungen werden für Verpflichtungen (Renten-, Invaliditäts-, Witwen- und Witwerrenten- sowie Waisenrentenleistungen) aus Anwartschaften und aus laufenden Leistungen an berechnigte aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene gebildet.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im sonstigen Periodenergebnis in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasst. Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ erfasst.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, bewertet.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt die Gewobag aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Über die Zahlung der Beiträge hinaus bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

16. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt für gegenwärtig bestehende rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen und soweit es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs am Bilanzstichtag. Dabei wurden die der Verpflichtung zugrunde liegenden Risiken und Unsicherheiten in die Schätzung einbezogen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und laufzeitadäquaten Zinssatz abgezinst.

17. Leasingverhältnisse

Der ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende neue Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung beim Leasinggeber erhalten.

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Gewobag Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt. Korrespondierend dazu werden als Vermögenswert Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, welche die Definition von zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden seit dem Erstanwendungszeitpunkt zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Die Gewobag übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingverträge, die vertragsgemäß innerhalb des Geschäftsjahres 2019 ausliefen, wurden wie kurzfristige Leasingverhältnisse behandelt und dementsprechend nicht bilanziert. Ferner nutzt der Konzern die Erleichterung hinsichtlich des Verzichts auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten bei Kfz-Leasingverträgen.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Die Mietverträge, welche die Gewobag mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden unverändert als Operating Leasing eingestuft. Der Konzern ist damit Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnissen) unterschiedlichster Gestaltungen über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen der überwiegende Teil der Erträge erzielt wird.

18. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

18.1 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit Übergang der Kontrolle von der Gewobag auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

18.2 Mieterträge

Mieterträge werden monatlich unter Abzug von Erlösschmälerungen linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

18.3 Verkauf von Immobilien

Erträge werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Immobilien verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Erwerber übergegangen sind.

18.4 Dienstleistungen

Erträge werden entsprechend der Erbringung der Dienstleistung erfasst.

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Im Falle von aufwandsbezogenen Zuwendungen werden diese planmäßig als Ertrag über den Zeitraum erfasst, der erforderlich ist, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Gewobag hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten.

Die Aufwendungszuschüsse, in Form von Mietzuschüssen, werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt unter den Erlösen aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Förderdarlehen, die nach dem 1. Januar 2012 (IFRS-Transition Date) aufgenommen wurden, sind bei der Darlehensaufnahme mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet worden und werden in der Folge mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Darlehen, die vor dem 1. Januar 2012 (IFRS-Transition Date) aufgenommen wurden, werden zunächst zu den Buchwerten angesetzt, die sich nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) am 1. Januar 2012 ergaben.

20. Steuern

Der Steueraufwand der Periode setzt sich aus laufenden und latenten Steuern zusammen.

Steuern werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, mit Ausnahme latenter Steuern auf Aufwendungen und Erträge, die im sonstigen Ergebnis bzw. unmittelbar im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall werden die Steuern gleichfalls im sonstigen Ergebnis bzw. unmittelbar im Eigenkapital berücksichtigt. Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

Die tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden für laufende und frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können. Dazu gibt es folgende Ausnahmen:

- Latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen werden nicht angesetzt, wenn diese aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.
- Latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, werden nicht angesetzt, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenz gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht auflösen werden.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche sowie die bisher nicht angesetzten latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Stichtag überprüft und entsprechend der Wahrscheinlichkeit der Realisierung der latenten Steueransprüche angesetzt.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze für Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer auf Basis des Rechtsstands zum Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen bewertet. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

D Angaben zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Periodenbeginn	7.811.734	5.613.297
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	16.474	-
Zukäufe und Neubauten	1.861.512	380.507
Einbringungen durch das Land Berlin	10.640	23.291
Aktivierete umfassende Modernisierungsmaßnahmen	27.607	32.640
Verkäufe	-151	-824
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	539.668	1.762.823
Periodenende	10.267.484	7.811.734

Infolge der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ wurden Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsgrundstücken – die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen – zum 01. Januar 2019 in Höhe von 16.474 T € angesetzt. Der beizulegende Zeitwert dieser Nutzungsrechte beträgt zum Bilanzstichtag 20.047 T € (siehe Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in der Regel zur marktüblichen Darlehensbesicherung mit Grundpfandrechten belastet und werden im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen (unterstellte gesetzliche Kündigungsfrist: drei Monate) vermietet.

Die daraus resultierenden Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 318,3 Mio. € (Vorjahr: 293,7 Mio. €). Die direkt mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen 97,0 Mio. € (Vorjahr: 97,8 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Personalaufwand der gewerblichen Mitarbeiter. Aus den bestehenden Operating-Leasingverhältnissen und mit dem derzeitigen Immobilienbestand wird die Gewobag im Jahr 2020 voraussichtlich Leasingzahlungen von 381,4 Mio. € erhalten. Da die Wohnungsmietverträge überwiegend mit einer Frist von drei Monaten durch die Mieter gekündigt werden können, sind die vertraglich gesicherten Erträge entsprechend niedriger. Jedoch wird aufgrund der Marktlage davon ausgegangen, dass die Wohnungen ohne wesentliche Leerstandszeiten und teilweise mit höheren Mieten wieder vermietet werden können.

Bei den Inputfaktoren für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich ausschließlich um Inputfaktoren der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Der Bewertung der Bestände wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

Parameter	31.12.2019	31.12.2018
Erlösseite		
Mieterhöhungen im frei finanzierten Bereich, soweit Ist-Miete unter Zielmiete	3,23%	3,20%
Zielmietenentwicklung	0,00 % bis 2,50 %	0,00 % bis 2,50 %
Erlösschmälerungsentwicklung	0,50 % bis -0,50 %	0,50 % bis -0,50 %
Kostenseite		
Laufende Instandhaltung	4,78 €/m ² bis 9,39 €/m ²	4,69 €/m ² bis 9,23 €/m ²
Periodische Instandsetzung	5,96 €/m ² bis 11,76 €/m ²	5,86 €/m ² bis 11,56 €/m ²
Aufschlag Instandsetzung bei ewiger Rente	50,00%	50,00%
Verwaltungskosten	298,83 €/Einheit	293,65 €/Einheit
Instandhaltung Garagen/Stellplätze	88,36 €/Einheit	86,83 €/Einheit
Kostenentwicklung (Inflationszuwachs)	1,50%	1,50%
Diskontierungszins	4,2 % bis 5,3 %	4,3 % bis 5,6 %
Kapitalisierungszins	2,1 % bis 5,4 %	2,2 % bis 5,3 %

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde sich bei einer Änderung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte wie folgt entwickeln:

Zinsänderung	31.12.2019		31.12.2018	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
in EUR Mio.	-1.158,0	1.642,0	-974,3	1.364,5
in %	-11,7	16,6	-14,0	19,6

Bewertung der von der ADO Properties S.A. erworbenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der Gewobag ein Immobilienportfolio von insgesamt 23 Objekten mit 5.894 Wohnungen, 68 Gewerbeeinheiten, 1.327 Stellplätzen und 88 anderen Einheiten von der ADO Properties S.A. erworben. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 30. November 2019.

Die Wertermittlung des angekauften Immobilienbestands erfolgte durch einen externen Sachverständigen, der CBRE GmbH. Das dazu in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten bestimmt die Summe der Marktwerte (netto ohne Transaktionskosten) zum Bewertungsstichtag 30. November 2019 auf 919.740 T €. Dieser beinhaltet einen Anteil in Höhe von 30.900 T € für ein mögliches Nachverdichtungspotential. Aufgrund des gleichen Immobilienbestands, der konstanten Mietentwicklung und des weitestgehend stabilen Marktumsfelds ergeben sich keine wesentlichen Wertänderungen bei den Fair Values zum 31. Dezember 2019.

Die erzielbaren Marktmieten sind unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, der zuletzt abgeschlossenen Mietverträge und des Mietspiegels ermittelt worden. Bei der Ermittlung der Jahresreinerträge wurden Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten sowie Sanierungskosten bei Mieterwechseln wertmindernd angesetzt. Die Verwaltungskosten (Wohnen) sind in Abhängigkeit von der Größe der Einheit zwischen 200 €/Einheit und 225 €/Einheit berücksichtigt worden. Für die Instandhaltung werden durchschnittlich 14,42 €/m² erwartet. Der durch eine technische Due Diligence ermittelte sofortige Instandsetzungsbedarf (Brandschutz u. ä.) ist wertmindernd im Immobilienwert berücksichtigt.

Für den Diskontierungszins wurden Zinssätze in einer Bandbreite von 4,4 Prozent bis 4,9 Prozent und Kapitalisierungszinssätze in einer Bandbreite von 2,4 Prozent bis 2,9 Prozent verwendet. Der Fair Value des erworbenen Portfolios würde sich – im Vergleich zum Marktwert gemäß dem Bewertungsergebnis von CBRE – bei einer Erhöhung bzw. Verringerung des Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 50 Basispunkte um -139,5 € Mio. (- 15,7 Prozent) verringern bzw. um +201,2 € Mio. (+ 22,6 Prozent) erhöhen.

2. Sachanlagen

Die Sachanlagen entfallen vollständig auf technische Anlagen und Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie auf Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen (siehe hierzu auch Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

Innerhalb der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind aktivierungspflichtige Mietereinbauten enthalten, für die eine Rückbauverpflichtung besteht. Die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

				31.12.2019
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	5.825	16.818	-	22.643
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	-	-	91.766	91.766
Zugänge	2.690	2.619	27	5.336
Abgänge	-3	-1.812	-	-1.815
Umbuchungen	773	-	-	773
Anschaffungskosten Periodenende	9.286	17.624	91.793	118.703
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-701	-5.948	-	-6.649
Zugänge	-480	-2.392	-5.450	-8.322
Abgänge	-	1.772	-	1.772
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-1.181	-6.568	-5.450	-13.199
Restbuchwerte Periodenende	8.104	11.056	86.343	105.503
				31.12.2018
Entwicklung in T €	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte (IFRS 16)	Summe
Anschaffungskosten				
Periodenbeginn	4.445	13.568	-	18.012
Zugänge	1.399	5.536	-	6.935
Abgänge	-19	-2.286	-	-2.305
Anschaffungskosten Periodenende	5.825	16.818	-	22.643
Kumulierte Abschreibungen				
Periodenbeginn	-356	-6.068	-	-6.424
Zugänge	-363	-2.119	-	-2.483
Abgänge	19	2.239	-	2.258
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-701	-5.948	-	-6.649
Restbuchwerte Periodenende	5.124	10.869	-	15.994

3. Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten Lizenzen für EDV-Software und Rechte für Wortmarken und Domainnamen.

			31.12.2019
Entwicklung in T €	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.253	64	4.317
Zugänge	705	-	705
Abgänge	-	-	-
Anschaffungskosten Periodenende	4.958	64	5.022
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.480	-	-3.480
Zugänge	-466	-	-466
Abgänge	-	-	-
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.946	-	-3.946
Restbuchwerte Periodenende	1.012	64	1.077
			31.12.2018
Entwicklung in T €	Software und Nutzungsrechte	Markenrechte	Summe
Anschaffungskosten Periodenbeginn	4.539	64	4.603
Zugänge	272	-	272
Abgänge	-558	-	-558
Anschaffungskosten Periodenende	4.253	64	4.317
Kumulierte Abschreibungen Periodenbeginn	-3.553	-	-3.553
Zugänge	-485	-	-485
Abgänge	558	-	558
Kumulierte Abschreibungen Periodenende	-3.480	-	-3.480
Restbuchwerte Periodenende	773	64	837

4. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen ausschließlich Anteile an der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin („BERLETAS“), von 48,48 Prozent. Die Mehrheit der Anteile und der Stimmrechte (51,52 Prozent) hält die Stiftung Berliner Leben - Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Die BERLETAS hält im Wesentlichen Minderheitsbeteiligungen an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und der Gewobag PB (1,1 Prozent) und hat folgende Bilanzstruktur:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Beteiligungen an Gewobag WB und PB	285.986	248.502
Beteiligung Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	206	189
Summe Aktiva	286.192	248.691
Kapitaleinlage Stiftung Berliner Leben	106	71
Kapitaleinlage Gewobag	71	38
Sondereinlage Gewobag	9.252	9.252
Sonstiges Ergebnis	276.573	239.324
Eigenkapital	286.002	248.686
Rückstellungen	3	5
Verbindlichkeiten Gewobag	185	0
Verbindlichkeiten Stiftung Berliner Leben	2	0
Summe Passiva	286.192	248.691

Die BERLETAS erzielt keine nennenswerten Umsatzerlöse und Jahresüberschüsse. Das sonstige Ergebnis entspricht im Wesentlichen der Veränderung der Beteiligungsbuchwerte.

Die Einlagen und Forderungen der Gewobag sind unbesichert. Für die Sondereinlage erhält die Gewobag eine Vorabvergütung vom Gewinn von zwei Prozent p.a.

Der Wert der Beteiligung an Gewobag WB und PB hängt im Wesentlichen von der Bewertung von deren Immobilien ab. Die dafür wesentlichen Parameter und Schätzungsgrundlagen sind in Abschnitt [D.1](#) → dargestellt.

Die BERLETAS ist weiterhin an der Eckwerk Entwicklungs GmbH, Berlin („EEG“), beteiligt. Diese Gesellschaft wurde von der Holzmarkt plus eG gegründet. Die Holzmarkt plus eG entwickelt als Quartiersmanagerin ein Areal an der Holzmarktstraße in Berlin. Auf einem Teil des Areals (erworben mit Erbbaurecht von der EEG) soll als Projektentwicklung das sogenannte „Eckwerk“ entstehen, auf dem ein produktives Technologiezentrum und akademisches Wohnen mit bewusst bezahlbar gehaltenen Mieten entstehen soll.

Aufgrund aktueller Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Beteiligung an der EEG und der Unsicherheiten in Bezug auf den Bestand eines Erbbaurechts zugunsten der EEG, als deren einzig relevanten Vermögensgegenstand, wurde der Beteiligungsbuchwert an der EEG bereits zum 31. Dezember 2017 auf 1 € abgeschrieben.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T€	31.12.2019	31.12.2018
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (vormals Ecosphere Berlin GmbH)	0	19.041
Anteile an der Planungsgemeinschaft "Das-Neue-Gartenfeld" GmbH & Co. KG	317	1.040
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	14.424	5.570
Übrige	95	41
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.836	25.691

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus der Umwandlung einer Forderung aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (ehemals firmierend als Ecosphere Berlin GmbH) in Anteile an verbundene Unternehmen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis dieser Anteile innerhalb der langfristigen finanziellen Vermögenswerte aufgrund eines bestehenden Rücktrittsrechts vom Kaufvertrag zugunsten der Gewobag, von dem kein Gebrauch gemacht wurde.

Im Geschäftsjahr wurden weitere diverse Kleinstbeteiligungen von 1,20 bis 74,70 Prozent an sieben geschlossenen Immobilienfonds erworben. Wesentliche Unterschiede zwischen Anschaffungskosten und beizulegendem Zeitwert werden hier nicht gesehen.

Die Buchwerte der sonstigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko. Es wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

6. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Ausleihungen an die ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (vormals Ecosphere Berlin GmbH)	0	28.561
Ausleihungen an nicht beherrschende Anteilseigner	2.177	2.177
Sonstige Ausleihungen	2.680	640
Bausparguthaben	14.517	9.735
Forderungen aus Vermietung	3.536	3.595
Instandhaltungsrücklagen in WEG	2.979	2.691
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	954	1.408
Forderung aus Betreuungstätigkeit	119	108
Forderungen gegenüber dem Gesellschafter	47.110	0
Übrige Forderungen	10.172	2.024
Forderungen und sonstige Vermögenswerte*	84.245	50.939
Langfristig	22.880	42.583
Kurzfristig	61.365	8.355

Die Bausparguthaben von 14.157 T € (Vorjahr: 9.735 T €) sind als Kreditsicherheit abgetreten.

Im Geschäftsjahr ist eine Forderung der Gewobag gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin aus dem Betrauungsakt angesetzt worden, der die Gewährung von Zuschüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb von 630 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee in Höhe (Blöcke C-Nord, C-Süd, D-Nord) von 47,1 Mio. € beinhaltet. Korrespondierend dazu wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der bei planmäßiger Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts aufgelöst wird. Die Betrauung der Gewobag endet am 31. Dezember 2039.

Die sonstigen Ausleihungen bestehen im Wesentlichen an die Stiftung Berliner Leben.

Die Buchwerte der Forderungen und sonstigen Vermögenswerten entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Es sind auf alle zum Bilanzstichtag überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet worden. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

Zum 31. Dezember 2019 waren Forderungen aus Vermietung von 2.681 T €, Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 28 T €, Forderungen aus Betreuungstätigkeit von 156 T € und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen von 278 T € wertberichtigt.

Die Entwicklung der Wertberichtigungen der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2019	2018
Stand der Wertberichtigungen am 01.01.	-914	-822
Zuführung	-2.517	-340
Verbrauch	207	155
Auflösung	81	92
Stand der Wertberichtigungen am 31.12.	-3.143	-914

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	61.365	8.355
1 bis 5 Jahre	2.843	11.370
über 5 Jahre	20.036	31.214
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	84.245	50.939

7. Vorräte

Als Vorräte werden im Wesentlichen Heizölbestände ausgewiesen.

8. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel von 241.859 T € (Vorjahr: 116.006 T €) bestehen im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbeständen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen.

9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Innerhalb der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte wird eine unbebaute Liegenschaft in Brandenburg ausgewiesen, für die zum Bilanzstichtag ein notarieller Kaufvertrag mit geplantem Eigentumsübergang in 2020 vorliegt.

10. Eigenkapital

In Bezug auf die Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gewobag beträgt zum 31. Dezember 2019 84,5 Mio. € (Vorjahr: 84,5 Mio. €), ist voll eingezahlt und im Handelsregister eingetragen. Die Gewobag hält zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Das Land Berlin hält die übrigen fünf vinkulierten Namensaktien im Gesamtwert von 81,7 Mio. € (Vorjahr: 81,7 Mio. €).

Kapitalrücklage

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage auf 42,6 Mio. € (Vorjahr: 32,4 Mio. €). Die Erhöhung von 10,2 Mio. € resultiert aus der Einbringung von zwei Grundstücken durch den Hauptaktionär, das Land Berlin.

Sonstiges Ergebnis und Gewinnrücklagen

Das sonstige Ergebnis betrifft die versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste aus den Pensionsverpflichtungen, die Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung, die jeweils darauf entfallenden latenten Steuern sowie den Anteil der Gewobag am sonstigen Ergebnis assoziierter Unternehmen.

Die bei der erstmaligen Anwendung der IFRS (im Wesentlichen aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) direkt im Eigenkapital erfassten Anpassungen sind Bestandteil der Gewinnrücklagen.

Die in den Gewinnrücklagen enthaltene gesetzliche Rücklage beträgt unverändert 42,2 Mio. € und ist nach Maßgabe des § 150 Abs. 2 AktG in Verbindung mit den Satzungsbestimmungen der Gewobag voll dotiert. Die noch im Vorjahr bestehende Bauerneuerungsrücklage wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrats aufgelöst und mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet (Vorjahr: 30,8 Mio. €).

Der Effekt aus der Erstanwendung des Leasingstandards IFRS 16 zum 01. Januar 2019 wurde gemäß den Übergangsvorschriften erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst.

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen von Erstkonsolidierungen bestehende Sonderposten mit Rücklageanteil erfolgsneutral aufgelöst und dieser Effekt in die Gewinnrücklagen umgegliedert, da Posten dieser Art nach den IFRS nicht ansatzfähig sind.

Das in den Gewinnrücklagen enthaltene kumulierte Periodenergebnis umfasst neben dem Konzernergebnis der Gewobag den Ergebnisvortrag. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. März 2019 wurde der Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2018 (4,9 T€) auf neue Rechnung vorgetragen.

11. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) von 292,6 Mio. € (Vorjahr: 250,2 Mio. €) werden in der Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen und beinhalten den Ausgleichsposten für nicht beherrschende Anteile am konsolidierungspflichtigen Kapital sowie den ihnen zustehenden Anteil am Gewinn und Verlust. Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelt es sich im Wesentlichen um Minderheitenanteile an der Gewobag WB (9,94 Prozent) und an der Gewobag PB (1,1 Prozent), deren Abschlussstruktur zum 31.12.2019 im Folgenden dargestellt ist:

Angaben in Mio. €	Gewobag WB	Gewobag PB
Anlageimmobilien	2.407	1.875
Anteile (98,9 %) an Gewobag PB	229	0
Konzernforderungen	0	86
Übrige Aktiva	3	1
Liquide Mittel	23	11
Summe Aktiva	2.661	1.972
Eigenkapital	1.791	1.148
Passive latente Steuern	314	424
Pensionsrückstellungen	22	0
Darlehensverbindlichkeiten	429	387
Konzernverbindlichkeiten	69	0
Derivate	7	4
Übrige Passiva	29	9
Summe Passiva	2.661	1.972

12. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und dienen insbesondere der Finanzierung der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns.

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.440.009	1.699.116
Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen	1.897.581	796.745
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.129	23.700
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561
Langfristig	3.663.545	2.225.466
Kurzfristig	693.174	294.095

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent (Vorjahr: rund 93 Prozent) fest verzinslich bzw. über Zinsswaps abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,78 Prozent (Vorjahr: 2,15 Prozent).

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	693.174	294.095
1 bis 5 Jahre	802.980	467.365
über 5 Jahre	2.860.565	1.758.101
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561

Bei den Aufwendungsdarlehen hat die Gewobag jederzeit das Recht – aber nicht die Pflicht – zur Rückzahlung. Als Fälligkeitstermin wird hier der Beginn der Bedienung angenommen, da es ab Beginn der Bedienung im gegenwärtigen Zinsumfeld für die Gewobag vorteilhaft ist, die bis dahin zinslosen Darlehen abzulösen. Im Übrigen wären signifikant frühere Zahlungsmittelabflüsse als in diesem Abschnitt dargestellt nur bei einer Verletzung der im Zusammenhang mit dem ersten Schuldscheindarlehen (siehe die detaillierten Ausführungen in diesem Abschnitt) vereinbarten Finanzrelationen möglich. Dies ist aufgrund der bestehenden Finanzrelationen derzeit aber sehr unwahrscheinlich.

Die zukünftigen Prolongationsvolumina (Restschuldbeträge am Ende der Zinsbindungsfrist) für die Verbindlichkeiten, bei denen Zinsbindungsfristen (bis maximal 2039) vereinbart sind, stellen sich wie folgt dar:

Angaben in T €	2020	2021	2022	2023	2024	>2025
2019	604.977	73.181	384.497	68.130	62.227	1.436.029
	2019	2020	2021	2022	2023	>2024
2018	221.776	89.779	58.969	21.543	65.647	916.131

Die Verbindlichkeiten sind in Höhe von 1.910,0 Mio. € (Vorjahr: 1.458,0 Mio. €) grundpfandrechtlich gesichert. Weiterhin bestehen Landesbürgschaften über 16,7 Mio. € (Vorjahr: 20,3 Mio. €). Die Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen sowie die Darlehen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) sind unbesichert.

Die Nominalverpflichtungen aus den Finanzverbindlichkeiten (Zinsen, Verwaltungskostenbeiträge und Tilgungen) ohne die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und abgegrenzte Zinsen weisen folgende undiskontierte Fälligkeitsstrukturen der Zahlungsströme auf:

in T €	Nominalverpflichtung 31.12.2019	2020			2021-2023		
		Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung	Rückzahlung	Summe	Zins & Verwaltungskostenbeitrag	Laufende Tilgung
Festverzinsliche Darlehen	2.030.879	35.032	75.837	349.238	460.106	75.620	163.886
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinster SSD)	353.129	5.144	2.076	129.239	136.459	16.862	4.200
Aufwendungsdarlehen	171.270	704	594	0	1.298	3.101	2.685
Schuldscheindarlehen (fest verzinslich)	1.797.333	30.327	1.667	24.500	56.493	63.059	5.000
Übrige	4.108	0	153	0	153	0	460
Summe	4.356.719	71.206	80.327	502.977	654.510	158.642	176.231

	in T €		>2023				Summe der Zahlungen
	Rück- zahlung	Summe	Zins & Verwaltungs- kosten- beitrag	Laufende Tilgung	Rück- zahlung	Summe	
Festverzinsliche Darlehen	470.964	710.470	75.733	205.150	716.584	997.467	2.168.043
Variable Darlehen (inkl. variabel verzinsten SSD)	30.500	51.562	28.247	35.284	151.830	215.361	403.382
Aufwendungs- darlehen	343	6.130	25.727	15.142	152.505	193.374	200.802
Schuldschein- darlehen (fest verzinslich)	54.500	122.559	119.050	10.000	1.701.667	1.830.717	2.009.769
Übrige	0	460	0	920	2.574	3.495	4.108
Summe	556.308	891.181	248.758	266.496	2.725.159	3.240.413	4.786.104

Die Zeitpunkte der Rückzahlung werden nach der Darlehenslaufzeit bestimmt, die länger sein kann als die Zinsbindungsfrist. Die dem Geschäftsjahr 2020 zugeordneten Rückzahlungen beinhalten auch Darlehen ohne bestimmte Laufzeit und Zwischenfinanzierungen. Die Zinsen und Verwaltungskostenbeiträge sind zur Komplexitätsreduktion bis maximal 2029 ermittelt, auch auf Grundlage des gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren bestehenden Sonderkündigungsrechts.

Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen

Im April 2019 konnte die Gewobag zwei fest verzinsliche Namensschuldverschreibungen (NSV) mit einem Gesamtvolumen von 80 Mio. € aufnehmen. Beide Schuldverschreibungen sind nach einer Laufzeit von 20 und 24 Jahren endfällig zu tilgen.

Zum 06. Juni 2019 wurde ein festverzinsliches Schuldscheindarlehen (SSD) von 40 Mio. € mit einer 10-jährigen Laufzeit emittiert.

Am 27. August 2019 konnte das bisher größte Schuldscheindarlehen von insgesamt 700 Mio. € begeben werden. Das Darlehen besteht aus 17 einzelnen Tranchen, deren Verzinsung überwiegend zu festen Zinskonditionen erfolgt. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 22 Jahre.

Mit Vertragsabschluss am 09. Dezember 2019 ist ein weiteres Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 650 Mio. € emittiert worden. Die Auszahlung der ersten Tranche von 322,5 Mio. € erfolgte am 22. Dezember 2019. Eine zweite Tranche von 327,5 Mio. € wurde am 20. Januar 2020 ausgezahlt. Auch bei diesem Schuldscheindarlehen erfolgt die Verzinsung überwiegend zu fest vereinbarten Zinssätzen. Die durchschnittliche Laufzeit beträgt rund 23 Jahre.

Alle im Geschäftsjahr neu emittierten Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sind endfällig zu tilgen. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns bei.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

Im Zusammenhang mit der Ausgabe der fünf neuen Schuldscheindarlehen sind Transaktionskosten von insgesamt 4,1 Mio. € angefallen, die über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzt und in den folgenden Jahren als Finanzaufwand erfasst werden.

In der Regel sehen die Schuldscheindarlehensverträge mindestens ein externes Rating der Gewobag im Investment Grade vor und enthalten eine Change-of-Control-Klausel, eine Cross-Acceleration-Klausel und eine Negativklausel (Gleichbehandlungserklärung). Als Finanzrelationen für das erste Schuldscheindarlehen (SSD 1) wurden Loan-to-Value Ratio, Eigenkapitalquote und Zinsdeckungsgrad festgelegt (siehe hierzu auch [G.1 Finanzrisikomanagement](#) →).

Insgesamt hat die Gewobag zum 31. Dezember 2019 folgende Schuldscheindarlehen emittiert:

Schuldscheindarlehen/ Namensschuldverschreibung	Emission	Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	Nominal in T €	Durchschnittlicher Zinskupon in % p.a.	Buchwert in T €
SSD 1	2015	14,9	120.000	2,53	119.670
SSD 2	2016	18,6	147.000	1,62	146.792
SSD 2a	2017	29,4	62.000	2,32	61.902
SSD 3	2017	12,0	263.000	1,57	262.465
SSD 4	2018	30,0	48.333	2,2	48.077
SSD 5	2018	20,0	50.000	2,3	49.883
SSD 6	2018	20,0	70.000	2,25	69.477
SSD 7	2019	24,0	30.000	1,85	29.514
SSD 8	2019	20,0	50.000	1,853	49.879
SSD 9	2019	10,0	40.000	1,036	39.906
SSD 10	2019	21,8	700.000	1,663	698.315
SSD 11	2019	23,5	322.500	1,479	321.700
Gesamt			1.902.833		1.897.581

13. Leasingverhältnisse

Die Gewobag schließt Leasingverträge ab, die für die Durchführung der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Dazu gehören neben dem klassischen Pkw-Leasing (Kfz-Leasing), über eine feste Laufzeit von in der Regel drei Jahren, auch die Anmietung von Büro-, Lager- und Archivflächen.

Der wesentlichste Leasingvertrag ist der Gewerbemietvertrag für die Konzernzentrale „Spreebogen“, bei dem über die Grundmietzeit bis zum Jahr 2031 hinaus zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren bei der Berechnung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt wurden, da die Ausübung dieser Optionen aus wirtschaftlichen Gründen als hinreichend sicher eingeschätzt wird.

Mit rückwirkender Wirkung zum 01. Januar 2019 wurde in 2019 ein Pachtvertrag zwischen der Gewobag als Pächter und der Stiftung Berliner Leben als Verpächter abgeschlossen, der die Verpachtung eines Wohnhauses in der Bülowstr. 90, Berlin, zum Gegenstand hat. Dieses Objekt soll in den nächsten Jahren als zukunftsweisendes Modellprojekt der Gewobag für gemeinsames Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben in urbanen Quartieren von morgen aufwendig umgebaut und saniert werden.

Die Gewobag hat in der Vergangenheit für die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten mit den Mietern Mietverträge über Messgeräte mit verschiedenen Versorgern abgeschlossen. Da diese Kosten im Rahmen des Wohnungsmietvertrags an den Mieter weitergegeben werden, handelt es sich hierbei um Unterleasingverhältnisse (subleases), für die die Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift für geringwertige Vermögenswerte nicht anwendbar ist. Für diese Klasse an Vermögenswerten wurde die Leasingverbindlichkeit auf Portfoliobasis ermittelt, die sich an den vertraglichen Restlaufzeiten der Gerätemietverträge bis zum Jahr 2021 orientieren. Gerätemietverträge, die im Geschäftsjahr 2019 endeten, wurden bei der Berechnung der Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt.

Der Buchwert der Nutzungsrechte nach Klassen zugrundeliegender Vermögenswerte entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Angaben in T €	31.12.2019	01.01.2019
Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken (innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	20.047	16.474
Nutzungsrechte an Sachanlagen		
Gewerbemietverträge	68.751	71.942
Pachtverträge	15.271	16.034
Kfz-Leasing	38	23
Messgerätetechnik (subleases)	2.283	3.767
Buchwert Nutzungsrechte	106.390	108.239

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sind zusätzliche Nutzungsrechte nur in der Kategorie der Kfz-Leasingverträge bilanziell erfasst worden. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der bilanzierten Leasingverhältnisse auf die Gewinn- und Verlustrechnung:

Angaben in T €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2019	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Fair-Value-Anpassung 2019	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2019	Zinsaufwendungen 2019
Erbbaurechte (IAS 40)	16.474	0	0	3.574	20.047	-355
Gewerbemietverträge	71.942	0	-3.191	0	68.751	-1.524
Pachtverträge	16.034	0	-764	0	15.271	-337
Kfz-Leasing	23	27	-12	0	38	0
Messgerätetechnik (subleases)	3.767	0	-1.484	0	2.283	-21
Summe	108.239	27	-5.450	3.574	106.390	-2.238

Im Geschäftsjahr 2019 sind Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte in Höhe von 363 T € angefallen.

Die Erträge aus Unterleasingverhältnissen, die innerhalb der Erlöse aus Betriebskosten enthalten sind, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 523 T €.

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten für die einzelnen Kategorien an Vermögenswerten sowie die Fälligkeitsstruktur der Leasingverbindlichkeiten über die vertragliche Restlaufzeit.

31.12.2019		Fälligkeitsstruktur		
Angaben in T €	Buchwert	2020	2021 bis 2023	> 2023
Erbbaurechte (IAS 40)	16.159	322	1.007	14.830
Gewerbemietverträge	69.435	2.562	8.022	58.851
Pachtverträge	15.423	625	1.956	12.842
Kfz-Leasing	38	18	20	0
Messgerätetechnik (subleases)	2.291	1.486	805	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	103.345	5.012	11.811	86.523

01.01.2019		Fälligkeitsstruktur		
Angaben in T €	Buchwert	2019	2020 bis 2022	> 2022
Erbbaurechte (IAS 40)	16.474	315	986	15.173
Gewerbemietverträge	71.942	2.508	7.853	61.582
Pachtverträge	16.034	611	1.915	13.508
Kfz-Leasing	23	9	14	0
Messgerätetechnik (subleases)	3.767	1.476	2.291	0
Verbindlichkeiten aus Leasing	108.239	4.918	13.058	90.263

14. Pensionsrückstellungen

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Bei den beitragsorientierten Versorgungsplänen (Defined Contribution Plans) geht die Gewobag durch fest definierte Beitragsleistungen keine weiteren Verpflichtungen ein.

Bei leistungsorientierten Versorgungsplänen (Defined Benefit Plans) besteht die Verpflichtung des Unternehmens darin, die zugesagten Leistungen an aktive und ehemalige Mitarbeiter zu erfüllen. Dabei handelt es sich um Versorgungszusagen, die vollständig rückstellungsfinanziert sind. Die Pensionszusagen erstrecken sich auf Alters- und Invalidenpensionen (Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit im Sinne der gesetzlichen Rentenversicherung) sowie Witwen-, Witwer- und Waisenpensionen. Voraussetzung für die Zahlung einer Pension ist die Erfüllung einer Wartezeit von 10 pensionsfähigen Dienstjahren, für den Fall von Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ist die Wartezeit nach fünf pensionsfähigen Dienstjahren erfüllt. Die Höhe der einzelnen Pensionen ist abhängig von der Höhe des Entgelts und der Anzahl der pensionsfähigen Dienstjahre der Pensionsempfänger.

Die Höhe der Pensionsverpflichtungen (Anwartschaftsbarwert der Versorgungszusagen) wurde nach versicherungsmathematischen Methoden durch externe Gutachter unter Verwendung folgender Annahmen berechnet:

Angaben in %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungsfaktor	0,84	1,75
Gehaltsdynamik	2,00	2,00
Rententrend	1,50 / 2,00	1,50 / 2,00
Inflation	1,50 / 2,00	1,50 / 2,00
Sterbetafeln	RT Heubeck 2018 G	RT Heubeck 2018 G

Die Pensionsverpflichtungen wurden zum 31. Dezember 2019 mit 0,84 Prozent (Vorjahr: 1,75 Prozent) diskontiert. Als biometrische Grundlagen für die Bewertung wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck RT 2018 G (Vorjahr RT 2018 G) verwendet. Die Gehaltsdynamik berücksichtigt die verschiedenen Ursachen für Gehaltsanhebungen wie z. B. Tarifierhöhungen und Beförderungen. Auf Basis unterschiedlicher vertraglicher Grundlagen erfolgt die Rentenanpassung mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Fluktuationswahrscheinlichkeiten, Sterblichkeitsraten und Invalidisierung wurden anhand statistischer Grundlagen berechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Barwert der Verpflichtung zum Periodenbeginn	26.245	27.729
Gezahlte Versorgungsleistung	-1.820	-1.836
Dienstzeitaufwand	20	20
Zinsaufwand	443	412
Versicherungsmathematische Gewinne (-) / Verluste (+) aus:		
Änderungen der demografischen Annahmen	0	351
Änderungen der finanziellen Annahmen	3.096	-431
Barwert der Verpflichtung zum Periodenende	27.984	26.245

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im Geschäftsjahr beruhen – im Unterschied zum Vorjahr – ausschließlich auf Veränderungen finanzieller Annahmen.

Die Pensionsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Dienstzeitaufwand	20	20
Zinsaufwand	443	412
Pensionsaufwand, ergebniswirksam zu erfassen	463	432

Der Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen“, der Dienstzeitaufwand im Posten „Verwaltungskosten (Personalaufwand)“ erfasst. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen zur Ermittlung der Pensionsverpflichtungen sind der Abzinsungsfaktor sowie die erwartete Rentenanpassung zum Jahresende. Die nachstehenden Sensitivitätsanalysen in Form von Szenarioanalysen zeigen, wie die leistungsorientierten Verpflichtungen durch mögliche Änderungen der entsprechenden Annahmen beeinflusst worden wären:

Barwert der erdienten Verpflichtungen Effekt in T €	31.12.2019		31.12.2018	
	Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Abzinsungssatz (Veränderung 100 Basispunkte)	-2.644	3.147	-2.352	2.779
Erwartete Rentenanpassung (Veränderung 50 Basispunkte)	1.389	-1.290	1.232	-1.148

Tatsächlich bestehen zwischen den versicherungsmathematischen Annahmen Abhängigkeiten, vor allem zwischen dem Abzinsungsfaktor und den erwarteten Gehaltssteigerungen, da beide zu einem gewissen Maß von der erwarteten Inflation abhängen. Die Sensitivitätsanalyse berücksichtigt diese Abhängigkeiten nicht.

Für das Jahr 2020 ergibt sich eine erwartete Rentenzahlung von 1,8 Mio. €. Die Gewobag geht davon aus, dass die Zahlungen auf absehbare Zeit konstant bleiben und künftiger Dienstzeitaufwand nur noch in geringfügigem Maße anfallen wird, da nur noch wenige aktive Mitarbeiter mit Pensionsanspruch verbleiben. Neue Pensionszusagen werden seit vielen Jahren nicht mehr gewährt.

Weiterhin sind Gesellschaften des Gewobag-Konzerns Mitglieder der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird („Multi-Employer Defined Benefit Plan“). Entsprechend IAS 19.34(a) werden die über die VBL gewährten Zusagen jedoch als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt.

Für die beitragsorientierten Altersversorgungen sind im Geschäftsjahr insgesamt Aufwendungen von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) angefallen.

15. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die Ufba	8.347	4.857
Prozesskosten	1.251	495
Erschließungskosten	523	523
Sonstige Rückstellungen	10.121	5.875
Langfristig	8.870	4.857
Kurzfristig	1.251	1.018

Aufgrund einer bestehenden Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet. Bei der Ermittlung der Rückstellung hat der Gutachter mangels aktueller Daten eine Schätzung der Fehlbeträge bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben, vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen, für die noch Rückstellungen von 0,5 Mio. € bestehen.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Angaben in T €	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Verzinsung	31.12.2019
Haftungsrisiken aus Zusagen für Altersversorgung über die Ufba	4.857	0	0	3.490	0	8.347
Prozesskosten	495	0	0	756	0	1.251
Erschließungskosten	523	0	0	0	0	523
	5.875	0	0	4.247	0	10.121

16. Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen. Am Bilanzstichtag betrug das aus den Zinsswaps resultierende nominelle Sicherungsvolumen 120,0 Mio. € (Vorjahr 120,1 Mio. €). Die Laufzeit der Derivate endet im Einklang mit den zugrundeliegenden Kreditgeschäften zwischen 2031 und 2039.

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps haben sich wie folgt entwickelt:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert in T €	beizulegender Zeitwert in T €			
			31.12.2019		31.12.2018	
			Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Zinsswap	Jun 2031	45.000	-	-10.825	-	-8.312
Zinsswap	Aug 2037	39.000	-	-9.156	-	-6.205
Zinsswap	Jun 2038	14.002	-	-4.038	-	-2.799
Zinsswap	Mär 2039	22.000	-	-7.373	-	-4.984
		120.002	0	-31.393	0	-22.298

Bei den abgeschlossenen Sicherungsgeschäften handelt es sich um praktisch zu 100 Prozent effektive Cashflow Hedges, da sich die Zahlungsströme aus den Sicherungsgeschäften genau mit den Zahlungsströmen aus den Grundgeschäften ausgleichen. Erträge und Aufwendungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Eine Erhöhung bzw. Minderung der Zinssätze von 50 Basispunkten zum Abschlussstichtag hätte die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps verändert und zu den folgenden Ergebnissen geführt:

Zinssatzveränderung +/- 50bp	31.12.2019			31.12.2018		
	Buchwert	+50 bp	-50 bp	Buchwert	+50 bp	-50 bp
Effekt in T €						
Zinsswaps	-31.393	-23.832	-39.513	-22.298	-14.801	-30.376

17. Verbindlichkeiten und sonstige Schulden

Die Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Abgegrenzte Schulden	21.529	23.256
Passive Rechnungsabgrenzung	57.910	11.741
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.118	10.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.350	7.166
Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	7.486	10.399
Sonstige Schulden	117.645	4.236
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184	199
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	230.222	67.815
Langfristig	59.044	13.722
Kurzfristig	171.178	54.093

Bei den abgegrenzten Schulden steht die Verbindlichkeit dem Grunde nach fest, es bestehen lediglich unwesentliche Restunsicherheiten hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Dies betrifft zu einem wesentlichen Teil ausstehende Rechnungen (Betriebskosten und Instandhaltung) von 10,3 Mio. €.

Gemäß dem Betrauungsakt, der die Gewährung von Zuschüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee beinhaltet, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 47,1 Mio. € gebildet. Weiterhin enthält dieser Bilanzposten im Voraus erhaltene Erbbauzinsen sowie objektbezogene Aufwendungszuschüsse für Bauvorhaben vom Land Berlin. Es handelt sich nicht um Finanzinstrumente im Sinne des IFRS 9.

Die sonstigen Schulden enthalten im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten für den vorher genannten Asset Deal „Karl-Marx-Allee“ in Höhe von 99,4 Mio. €.

18. Steuerschulden

Die kurzfristigen Steuerschulden von 3,8 Mio. € betreffen Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag.

19. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und Verlustvorträgen wie folgt:

Angaben in T €	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Immobilienvermögen	0	-1.351.819	0	-1.156.650
Sachanlagen	0	-26.054	0	0
Übrige Vermögenswerte	75	0	106	0
Finanzverbindlichkeiten	0	-1.723	0	0
Leasingverbindlichkeiten	31.184	0	0	0
Pensionsrückstellungen	3.556	0	2.485	0
Sonstige Rückstellungen	2.519	0	1.466	0
Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	9.473	0	6.729	0
Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge sowie Zinsvorträge	313.937	0	300.255	0
Angesetzte latente Steuern vor Saldierung	360.745	-1.379.596	311.040	-1.156.650
Saldierter Bilanzansatz		-1.018.851		-845.611

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag auf Werthaltigkeit überprüft. Nicht angesetzte steuerliche Verlustvorträge aufgrund steuerlicher Organschaft bestehen in Höhe von 28.716 T € für Körperschaftsteuer und in Höhe von 1.379 T € für Gewerbesteuer.

Die Nutzbarkeit der körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge ist nach derzeitiger Rechtslage zeitlich nicht begrenzt. In Anlehnung an die Interpretation des IFRIC werden alle aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge mit den passiven temporären Differenzen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung) verrechnet.

Der Anstieg der passiven latenten Steuern für Immobilien im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Veränderung des Bilanzansatzes beruht im Wesentlichen auf erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Effekten.

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionen sowie die Zeitwertänderungen der effektiven Sicherungsgeschäfte werden ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst. Die Veränderung der daraus entstandenen ergebnisneutral erfassten latenten Steueransprüche betrug im Geschäftsjahr 3,7 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Alle übrigen Veränderungen der latenten Steuern wurden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Es bestehen gemäß IAS 12.15(b) nicht berücksichtigte passive temporäre Differenzen von 694,9 Mio. € (Vorjahr: 75,9 Mio. €).

Weiterhin bestehen temporäre Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen in Höhe von 2.205,0 Mio. € (Vorjahr: 1.728,0 Mio. €), die gemäß IAS 12.39 nicht berücksichtigt sind, da nicht beabsichtigt ist, Anteile zu veräußern oder Ausschüttungen vorzunehmen. Auch werden tatsächlich vorgenommene konzerninterne Dividenden nur zu einem kleinen Teil der Besteuerung unterliegen.

E Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt.

1. Erlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung

Die Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Sollmieten	329.306	304.267
Betriebskosten	142.613	127.172
Zuschüsse	1.621	773
Sonstiges	1.113	1.109
Summe	474.653	433.320
Erlösschmälerungen	-13.756	-12.463
Erlöse Vermietung und Betriebskosten	460.897	420.857

Die Gewobag unterliegt teilweise Einschränkungen bei Mieterhöhungen gegenüber bestimmten Mietergruppen sowie im Zusammenhang mit Förderungen in Form von zinsbegünstigten Darlehen oder Tilgungszuschüssen.

2. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Instandhaltungskosten	71.016	72.864
Personalaufwand	19.356	17.745
Aufwendungen für Betriebskosten	149.257	130.431
Sonstige Kosten	6.635	7.196
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung	246.265	228.236

3. Ergebnis aus dem Verkauf

Den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien stehen Aufwendungen aus dem Verkauf, im Wesentlichen für eigenes Personal, Vertriebsprovisionen sowie sonstige Verkaufsnebenkosten und die relevanten Buchwertabgänge gegenüber.

4. Ergebnis aus sonstigen Leistungen

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen berücksichtigt im Wesentlichen Erlöse aus Verwaltungsleistungen für fremde Immobilien und aus der Einspeisung von Wärme sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit sonstigen Leistungen.

5. Angaben zu IFRS 15 und IFRS 16

Im Konzern werden Mietverträge abgeschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Darüber hinaus werden in unwesentlichen Umfang Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien und aus sonstigen Leistungen realisiert.

Bestimmte Betriebskostenarten, bei denen dem Mieter definitionsgemäß keine Gegenleistung zukommt (Grundsteuer und Gebäudeversicherung), sind Bestandteil der Erlöse gemäß IFRS 16. Dieser Anteil wurde gewichtet gemäß dem Einzelveräußerungspreis verteilt.

Geschäftsjahr 2019				
Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	318.283	-	-	318.283
Betriebskosten	20.984	-	-	20.984
Andere Umsatzerlöse	339.267	0	0	339.267
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	121.629	-	-	121.629
Verkauf von Immobilien (zeitpunktbezogen)	-	176	-	176
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	-	-	4.815	4.815
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	121.629	176	4.815	126.620
Umsatzerlöse	460.897	176	4.815	465.887

Angaben in T €	Wohnungs- bewirtschaftung	Verkauf	Sonstiges	Summe
Erlöse gemäß IFRS 16				
Mieten und Pachten	293.685	-	-	293.685
Betriebskosten	18.496	-	-	18.496
Andere Umsatzerlöse	312.181	0	0	312.181
Erlöse gemäß IFRS 15				
Betriebskosten (zeitraumbezogen)	108.677	-	-	108.677
Verkauf von Immobilien (zeitpunktbezogen)	-	969	-	969
Sonstige Verträge mit Kunden (zeitraumbezogen)	-	-	5.277	5.277
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	108.677	969	5.277	114.924
Umsatzerlöse	420.857	969	5.277	427.104

6. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Personalkosten	26.573	19.041
Rechts- und Beratungskosten	9.447	7.695
Kosten der angemieteten Geschäftsräume	3.095	5.471
Porto, Telekommunikation & EDV	4.997	4.561
Werbekosten	2.929	1.142
Büro- und Reisekosten	990	1.021
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	495	521
Versicherungen	333	302
Sonstige	1.874	1.679
Sachkosten	24.160	22.391
Verwaltungskosten	50.733	41.432

Bedingt durch das Unternehmenswachstum sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr gestiegen.

Der Rückgang der Aufwendungen für angemietete Geschäftsräume resultiert aus der Einführung des Leasingstandards IFRS 16, nach dem der Leasingaufwand für zu bilanzierende Leasingverhältnisse in einen Zins- und Abschreibungsaufwand aufzuteilen ist (siehe Abschnitt [D.13 „Leasingverhältnisse“](#) →).

7. Sonstige Steuern

Der Anstieg des sonstigen Steueraufwands resultiert aus nicht aktivierungsfähigen Grunderwerbssteuern im Zusammenhang mit dem Erwerb von immobilienhaltenden Gesellschaften von der ADO Properties S.A..

8. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Der Buchwert der Investment Properties entspricht somit ihrem beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Bewertung führte im Geschäftsjahr 2019 saldiert zu einem positiven Ergebnis von 539,7 Mio. € (Vorjahr: 1.762,8 Mio. €).

9. Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Laufende Zinsen einschließlich Zahlungen aus Zinsswaps	63.246	54.945
Zinsaufwand Leasing	2.238	0
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen	467	394
Finanzaufwendungen	65.950	55.338

10. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in T €	2019	2018
Latente Steuern	175.966	273.711
Laufende Ertragsteuern	3.618	5.513
Aperiodische Ertragsteuern	-92	-548
Ertragsteuern	179.492	278.676

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer 30,175 Prozent (Vorjahr: 30,175 Prozent).

Die Überleitung zwischen dem effektiv ausgewiesenen Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand wird auf Grundlage der folgenden Aufstellung erläutert:

Angaben in Mio. €	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	576	1.850
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz 30,175 %)	174	558
Effektiver Steueraufwand	179	279
Effektiver Steuersatz	31,2%	15,1%

Der effektive Steueraufwand im Vorjahr lag aufgrund einer erhöhten Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge unter dem erwarteten Steueraufwand.

F Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung stellt die Veränderung der flüssigen Mittel durch Mittelzu- und -abflüsse dar. Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit wird dabei indirekt aus dem Konzernergebnis abgeleitet, wohingegen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit direkt ermittelt werden.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden die Cashflows aus gezahlten und erhaltenen Zinsen dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen zum 31. Dezember 2019 241,9 Mio. € (Vorjahr: 116,0 Mio. €). Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung entspricht den gesamten gehaltenen flüssigen Mitteln (291,6 Mio. €) abzüglich Mietkautionen (49,1 Mio. €) und Treuhandkonten (0,6 Mio. €).

Angaben über die Änderungen der Finanzverbindlichkeiten gemäß IAS 7:

Angaben in Mio. €	Anfangs- bestand	Zahlungs- wirksame Änderungen	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises	Änderungen des Zeitwerts	Aufzins- ungen und Zinsab- grenzungen	End- bestand
Finanzverbindlichkeiten	2.519,6	1.395,0	424,8	-	173	4.356,7
Derivative						
Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	22,3	-	-	9,1	-	31,4
Verbindlichkeiten und sonstige Schulden	678	162,4	-	-	-	230,2

G Sonstige Angaben

1. Finanzrisikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Das vom Gewobag-Konzern festgelegte und in allen Konzerneinheiten implementierte Risiko- und Compliance-Management-System (RCMS) ist Bestandteil des Planungs- und Kontrollsystems, das die branchentypischen und gesellschaftstypischen Risiken erfasst und bewertet. Das Risikomanagement der Gewobag dient der Erkennung und Prävention von Entwicklungen, die den Bestand der Gewobag gefährden können. Es stellt sicher, dass die Geschäftsfelder der Gewobag risikogerecht überprüft und gestaltet werden. Das Risikomanagement ist in die bestehenden Abläufe und Prozesse integriert, sodass auf diese Weise die kontinuierliche Identifizierung und Bewertung von Risiken sichergestellt werden kann. Dabei nutzt das Risikomanagement Vergleichsgrößen (Benchmarks) und Informationen, die sich in der Praxis bewährt haben (Best-Practice), um im Unternehmen geeignete Prozesse zu gestalten bzw. bestehende Prozesse weiterzuentwickeln.

Die im RCMS beschriebenen Strukturen und Abläufe sollen gewährleisten, dass alle wesentlichen Risiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger zwecks Umsetzung von Risikobewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden. Basis hierfür bilden die monatlichen bzw. quartalsweisen Abweichungsanalysen auf der Grundlage der kurz-, mittel- und langfristigen Planungsrechnungen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen in Bezug auf das Finanzrisikomanagement beschrieben:

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Bausparguthaben und Zahlungsmittel. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die unmittelbar im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen.

Derivative Finanzinstrumente

Der Gewobag-Konzern verfügt über derivative Geschäfte in Form von Payer-Swaps, bei denen variable Zinskonditionen gegen fixe ausgetauscht werden, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Investitions- und Bautätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben. Ein Handel mit den Zinsswaps erfolgt nicht.

Die Eckdaten der vereinbarten Zinsswaps sind in Abschnitt [D.16](#) → im Detail dargestellt. Die Restlaufzeiten liegen zwischen 12 und 20 Jahren. Die Zinszahlungen aus den Swaps betragen im Geschäftsjahr 2019 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Nach der aktuellen Zinsstruktur würden Zahlungen in den kommenden Jahren in ähnlicher Höhe anfallen und sich mittelfristig verringern.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage ist, seine finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäß durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Um diesem Risiko zu begegnen und um eine funktionierende Liquiditätskontrolle und Kreditüberwachung zu gewährleisten, führt die Gesellschaft eine abgestufte Liquiditätsüberwachung durch. Zunächst erfolgt eine tagesaktuelle Überprüfung der Geschäftskonten, um stets ausreichend liquide Mittel zur Erfüllung der Verpflichtungen für einen bestimmten Zeitraum vorzuhalten. Ferner bestehen rollierende Liquiditätskontrollen, die in Wochenberichten dargestellt werden. Diese berücksichtigen die Ein- und Auszahlungen aus dem operativen Geschäft sowie die Auszahlungen der finanziellen Schulden. Die Steuerung der kurz- und mittelfristigen Finanzplanung für jeweils sechs Monate erfolgt durch die Abteilung Rechnungswesen als Managementinformation. Die laufenden Kapitaldienste werden permanent mit der Darlehensbuchhaltung abgeglichen.

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,9 Mio. EUR). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen.

Ein Bürgschaftsrahmen besteht bei der Sparkasse in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 6,9 Mio. € per 31.12.2019 in Anspruch genommen ist (Bürgschaft aus einem städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von Rechten des Bezirksamts für zu erbringende Leistungen aus dem städtebaulichen Vertrag). Des Weiteren wurde im Mai 2019 eine uncommittete Bürgschaftsline bei der ING Bank in Höhe von 50 Mio. € vereinbart, welche per 31.12.2019 nicht in Anspruch genommen worden ist.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Das heißt, dass die Gewobag sich kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen kann. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

Im Mai 2019 konnte die Gewobag ein Commercial Paper Programm auflegen. Innerhalb dieses einmalig formulierten Rahmenprogramms von 500 Mio. € hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren.

Marktrisiko

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils steht der Gewobag-Konzern dem Marktrisiko gegenüber, dass sich der beizulegende Zeitwert oder die künftigen Zahlungsströme der Finanzinstrumente aufgrund von Schwankungen der Marktzinssätze verändern. Der Konzern ist daher gehalten, alle Maßnahmen, die der Minimierung der Zinsbelastungen dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Aufgrund der derzeit niedrigen Zinsen auf den Finanz- und Geldmärkten entstehen für den Konzern vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufmerksam wird zudem die zunehmende Staatsverschuldung im Euro-Raum beobachtet; hier bestehen für die Gesellschaft aufgrund der branchenüblich hohen Fremdfinanzierungsanteile Risiken durch zusätzliche Belastungen bei langfristig steigenden Kapitalmarktzinsen. Die Zinsbelastungen werden ferner durch den selektiven Einsatz derivativer Finanzinstrumente fixiert. Diese Geschäfte werden im Rahmen eines risikoorientierten Berichtswesens laufend beobachtet und berichtet.

Zinsbedingte Cashflow-Risiken

Veränderungen an den Zins- und Währungsmärkten wirken sich unmittelbar auf die variabel verzinsten Darlehen aus. Aktuell ist das Zinsniveau auch im variablen Bereich sehr niedrig. Dies trägt zur Reduzierung der Kapitalkosten bei. Die Darlehensverbindlichkeiten sind zu rund 95 Prozent fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte gesichert und zu rund 5 Prozent variabel verzinslich. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,78 Prozent. Dadurch wirken sich steigende Zinsen nur in geringem Maße auf das Kreditportfolio der Gewobag aus. Für den Zinsaufwand wird im Rahmen der Planung eine Steigerung unterstellt. Hintergrund ist eine vorsichtige Bewertung der künftigen Prolongations- sowie Neukonditionen, die sich an den historischen Langfristzinsen orientieren. Bei den variabel verzinslichen Darlehen ohne Sicherungsbeziehung hätte eine Veränderung des Zinssatzes um +50 BP bzw. -50 BP zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg um 876 T € (Vorjahr: 896 T €) bzw. einer Verringerung des Zinsaufwands um -832 T € (Vorjahr: -865 T €) geführt.

Ausfall- und Kreditrisiko

Unter dem Ausfall- bzw. Kreditrisiko versteht man das Risiko eines Verlusts für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Risiken ergeben sich insbesondere für Forderungen gegen Mieter und werden mittels der Verwendung von Kreditlinien und Kontrollverfahren gesteuert sowie durch Mietkautionen (Bestand am 31. Dezember 2019: 49,1 Mio. €) abgesichert. Im operativen Geschäft werden die damit verbundenen Ausfallrisiken anhand der Altersstruktur der Forderungen überwacht und durch Einzelwertberichtigungen und pauschalierte Einzelwertberichtigungen korrigiert. Zum Bilanzstichtag wurden demnach auf alle überfälligen Forderungen Wertberichtigungen gebildet, sodass das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert entspricht. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Wertberichtigungen auf Portfoliobasis für erwartete Forderungsausfälle in der Zukunft gebildet.

Bezüglich der flüssigen Mittel und Derivate schließt der Gewobag-Konzern grundsätzlich nur Verträge mit Finanzinstituten sehr guter Bonität ab. Die Bonität ist Gegenstand einer laufenden Überwachung und Beurteilung. Das maximale theoretische Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

Rating

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastungen ist der Konzern bestrebt, alle Maßnahmen, die der Minimierung dieser Zinslast dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck verfügt die Gewobag seit dem Jahr 2015 über langfristige Emittentenratings der beiden Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's (S&P). Die Emittentenratings erleichtern den Zugang zu den Kapitalmärkten und stellen daher ein wichtiges Element der Finanzierungssicherheit der Gewobag dar.

Aufgrund des Ankaufs von rund 6.000 Wohnungen zum Marktpreis und des angekündigten Mietendeckels in Berlin und dadurch eventuell bedingter Einnahmeausfälle haben Moody's das Rating „A1“ auf „A2“ (Ausblick: stabil) und S&P von „A+“ auf „A“ (Ausblick: negativ) gesenkt. Auf Basis der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Zur Struktur und Zusammensetzung der unbesicherten Finanzinstrumente wird auf das Kapitel D.12 „Finanzverbindlichkeiten – Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibung“ verwiesen.

Kapitalsteuerung

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung und dem Erhalt der finanziellen Substanz. Bei der Steuerung der Kapitalstruktur werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die flüssigen Mittel einschließlich Bausparguthaben berücksichtigt. Die Solidität der Bilanzrelationen wird mit den Kennzahlen Eigenkapitalquote, Loan-To-Value Ratio und Interest Coverage Ratio gemessen und laufend überwacht:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	5.083.491	4.663.299
/ Bilanzsumme	10.865.882	8.153.890
Eigenkapitalquote	46,80%	57,20%
Finanzverbindlichkeiten	4.356.719	2.519.561
Flüssige Mittel	-241.859	-116.006
Bausparguthaben	-14.517	-9.735
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.100.343	2.393.820
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	10.267.484	7.811.734
abzüglich des Fair Value für Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken	-20.047	0
Zur Veräußerung vorgesehene Immobilien	5.600	5.600
Immobilienvermögen	10.253.036	7.817.334
Loan-To-Value Ratio	40,00%	30,60%
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Zu- und Abschreibungen (EBITDA)*	163.294	144.055
/ Zinsaufwendungen	63.246	54.695
Interest Coverage Ratio	2,6	2,6

* EBITDA ohne Grunderwerbssteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.

2. Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden nur dann als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist.

In der Bilanz des Geschäftsjahres 2019 wurden Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 157,0 Mio. € (Vorjahr: 126,9 Mio. €) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen von 164,5 Mio. € (Vorjahr: 137,4 Mio. €) verrechnet. Die sich ergebende Gesamtnettogröße von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €) ist als Verbindlichkeit aus nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

3. Zusatzangaben zu den Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IFRS 9:

31.12.2019

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	FVOCI	14,8	14,8	-	-	-	14,8
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	AC	82,3	82,3	-	2,0	-	84,2
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläqui- valente	AC	241,9	241,9	-	-	-	241,9
Summe finanzieller Vermögens- werte		339,0	339,0	-	2,0	-	340,9
Finanz- verbind- lichkeiten	AC	4.356,7	4.571,7	-	-	-	4.356,7
Verbindlich- keiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	103,3	103,3
Derivative Finanz- instrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	31,4	-	-	31,4
Verbind- lichkeiten und sonstige Schulden	AC	168,2	168,2	-	62,1	-	230,2
Summe finanzieller Verbind- lichkeiten		4.524,9	4.739,8	31,4	62,1	103,3	4.721,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

31.12.2018

Angaben in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
Sonstige finanzielle Vermögens- werte	FVOCI	25,7	25,7	-	-	-	25,7
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	AC	50,3	50,3	-	0,6	-	50,9
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläqui- valente	AC	116,0	116,0	-	-	-	116,0
Summe finanzieller Vermögens- werte		192,0	192,0	-	0,6	-	192,6
Finanz- verbindlich- keiten	AC	2.519,6	2.668,6	-	-	-	2.519,6
Verbindlich- keiten aus Leasing	n.a.	-	-	-	-	-	-
Derivative Finanz- instrumente (Zinsswaps)	n.a.	-	-	22,3	-	-	22,3
Verbindlich- keiten und sonstige Schulden	AC	55,9	55,9	-	11,9	-	67,8
Summe finanzieller Verbindlich- keiten		2.575,5	2.724,5	22,3	11,9	-	2.609,7

AC - Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost)

FVOCI - Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die flüssigen Mittel haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Für Forderungen und sonstige Vermögenswerte bildet die Gewobag Wertberichtigungen für erwartete Forderungsausfälle. Demnach, und aufgrund der kurzen Restlaufzeit, entsprechen die Buchwerte dieser Forderungen annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die Gewobag hält Beteiligungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen kein maßgeblicher Einfluss auf die Geschäftsführung besteht. Diese Eigenkapitalinstrumente der Klasse sonstige finanzielle Vermögenswerte werden der Kategorie „FVOCI“ zugeordnet. Wertänderungen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Folgebewertung muss bei diesen finanziellen Vermögenswerten grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert erfolgen, jedoch ergeben sich nach derzeitiger Beurteilung keine wesentlichen Abweichungen zwischen den Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten.

Verbindlichkeiten und sonstige Schulden haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die bilanziellen Werte entsprechen daher näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Fair-Value-Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme mittels der aktuellen risikoadjustierten Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangabe erfolgte auf Basis der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

Die Ermittlung der Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung erfolgte auf Basis von anerkannten Bewertungsverfahren, unter Verwendung von beobachtbaren Marktparametern (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

H Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.

Es bestehen Treuhandvermögen /-verbindlichkeiten von 1.280 T€ für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. In dem Bankbestand sind 14,5 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 523 T€.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 671,2 Mio. €. In Bezug auf finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen wird auf das Kapitel D.13 „Leasingverhältnisse“ verwiesen.

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 838,6 Mio. € und für Objektankäufe 40,7 Mio. €.

2. Arbeitnehmer

Im Gewobag-Konzern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 691 Mitarbeiter (Vorjahr: 635 Mitarbeiter) beschäftigt:

Mitarbeiter Gewobag-Konzern	31.12.2019	31.12.2018
Gesamt am 31.12.	713	658
davon Angestellte	635	605
davon Auszubildende/Praktikanten	34	31
davon ruhend (Elternteilzeit und EU-Rente)	15	0
Personaldurchschnitt im Geschäftsjahr	691	635

3. Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Im Berichtsjahr sind auf Konzernebene folgende Aufwendungen entstanden:

Angaben in T €	31.12.2019	31.12.2018
Abschlussprüfungsleistungen	263	187
Andere Bestätigungsleistungen	44	8
Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen	61	76
Im Aufwand erfasstes Gesamthonorar	368	270

4. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Das Land Berlin ist als alleiniger Aktionär eine nahestehende Person der Gewobag i. S. d. § 285 Nr. 21 HGB. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus:

- der Einbringung von Grundstücken seit dem 1. Januar 2015, davon sechs Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2018
- der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017
- Vermietungen an das Land Berlin bzw. die Bezirke
- dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

5. Mitglieder des Vorstands der Gewobag (Muttergesellschaft)

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

Angaben in T €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170	170
Prämien – variable Zieltantieme (für das Vorjahr)	70	70
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	34	33
Geldwerte Vorteile	9	9
Bezüge	283	282
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5	5
Gesamt	288	287

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2019 vereinbart, die in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. März 2020 beschlossen wurde.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 412 T € zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2019 350 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2019 4.775 T €.

6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	€
Michael Sachs (bis 13.08.2019)	Vorsitzender Staatsrat a.D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	6.033,70
Dr. Jochen Lang (bis 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Senatskanzlei	Feste Vergütung	4.266,51
Kerstin Kühn (bis 13.08.2019)	Rechtsanwältin in eigener Praxis	Feste Vergütung inkl. USt.	3.605,50
Dr. Ottwald Demele (bis 13.08.2019)	Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di - Landesbezirk Berlin- Brandenburg	Feste Vergütung	3.029,83
Sabine Herbst (bis 13.08.2019)	Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
Andreas Sieber (bis 13.08.2019)	Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
Rolf-Dieter Schippers	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900,00
Anke Brummer-Kohler (ab 13.08.2019)	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung inkl. USt	3.724,31
Sebastian Scheel (ab 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	2.421,51
Dorette König (ab 13.08.2019)	Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	1.870,17
Kerstin Liebich (ab 13.08.2019)	Volkssolidarität Landesverband M-V e. V., Schwerin – Landesgeschäftsführerin	Feste Vergütung inkl. USt.	2.225,50
Olaf Kleindienst (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmersvertreter, Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17

Name	Beruf	Vergütung	€
Jean Lukoschat (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
Carla Dietrich (ab 13.08.2019)	Verdi, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin- Brandenburg	Feste Vergütung	1.870,17

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 640,00 €.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Objekte beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2020 erfolgen:

Asset Deal	Tag der	
	Beurkundung	Kaufpreis in €
Hirzerweg 6/8	12.12.2019	7400.000,0
Mariannenstr. 30	21.10.2019	1.850.000,0
Friedrichstr. 225	08.06.2019	56.225.000,0
Friedrichstr. 226	08.06.2019	34.150.000,0
Kiefholzstr. 408/Richard-Münch-Str. 5,7,9	20.09.2019	21.503.000,0
Markgrafen 9 u.a./Kissingen Str. 22 u.a.	08.11.2019	4.250.000,0
Muskauerstr. 14	19.12.2019	3.815.000,0
Kantstr. 15, 15a u.a.	16.12.2019	21.500.000,0

Am 17. Dezember 2019 wurde mit Nutzen-Lastenwechsel 02.03.2020 der Joint-Venture-Vertrag einschließlich Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt „Landsberger Tor“ mit einem Projektentwicklungsvolumen von voraussichtlich 43,5 Mio. € beurkundet.

Der Joint-Venture-Vertrag einschließlich Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt „Wendenschloss Nord“ ist in der Verhandlung, jedoch noch nicht beurkundet.

Mit Senatsbeschluss vom 18. Juni 2019 kündigte das Land Berlin das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), den sogenannten „Mietendeckel“, an. Inhalte dieses Gesetzes sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter. Das Gesetz bezieht sich auf alle freifinanzierten Wohnungen in Berlin, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt rückwirkend ab dem 18. Juni 2019. Die Restriktionen des Berliner Mietendeckels sind im Stadium des Referentenentwurfs bereits in die Unternehmensplanung eingeflossen und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Kurzfristig bestehen insbesondere Risiken durch Personalengpässe aufgrund von COVID-19 Erkrankungen und länger andauernder IT-Ausfälle. Die Gewobag hat kurzfristig Maßnahmen getroffen, um den Schutz von Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern sowie übrigen Stakeholdern zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Langfristig ist mit einem relevanten Anstieg der Mietausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung zu rechnen. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen und verzögerungsbedingten Einnahmeausfällen und Zinsschäden.

Angesichts der umfangreichen Stützungsmaßnahmen der Regierung – auch für Wohnungs- und Gewerbemieter – wird jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der im vorliegenden Abschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände oder gar bestandsgefährdenden Auswirkungen für den Konzern gerechnet.

8. Corporate Governance

Die Entsprechenserklärung gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) haben der Vorstand und der Aufsichtsrat für die Gewobag abgegeben und dem Hauptaktionär zugänglich gemacht.

Berlin, 4. Mai 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Anlage 1 zum Konzernanhang

In den Konzernabschluss sind neben der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	94,90
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin*	40,00
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin*	40,00
ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin*	40,00
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin*	40,00
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig*	40,00
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin*	40,00
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin*	40,00
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin*	40,00
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin*	40,00
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen*	40,00
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	58,90
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,35
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	72,21

* Vollkonsolidierung aufgrund bestehender Stimmrechte und durch Option gesicherter potenzieller Stimmrechte. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaften.

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR Fonds 7)	98,3
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9)	99,9
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11)	98,9
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	90,7

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie unmittelbare Beteiligungen. Bei der BERLETAS handelt es sich um ein assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 (siehe Anhangangabe [D.4 →](#)). Die übrigen Beteiligungen werden in der Konzernbilanz unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Beteiligungsbuchwerte entsprechen weitgehend dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften.

Name und Sitz	Beteiligung in %
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00

Kleinstbeteiligungen an folgenden Immobilienfonds:

	Buchwert	Beteiligung in %
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	1.299	28,72
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	1.235	74,70
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG	1.070	3,57
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	867	15,51
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	725	19,15
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungs-Bau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	576	22,39
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG	492	13,59
INIF Internationaler Immobilienfonds Dritte Kommanditgesellschaft, Objekt Berlin, Friedrichstr. II	328	2,39
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Einrichtungs KG	262	4,46
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Plantanallee 32 KG	231	35,54
BETA Anlage- Fonds 1 GbR	153	10,65
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R.	77	1,20
Uranusweg 1-11 Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Scharnweberstr. KG	50	1,23
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG	40	0,94
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR	36	0,79
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	34	1,14
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	21	1,21
Grundstücksgesellschaft Berlin- Lichtenrade GbR i.L.	15	0,19
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin		
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg		11,76
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin		3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin		1,56
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin		0,28
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin		0,34