



WBM.

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

Geschäftsbericht 2014

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bewirtschafteter Bestand | 33.082 | 33.178 | 32.939 | 33.087 | 33.365 |
| Eigenbestand (inkl. Leasing, Sanierung und Leihgrundstücke) | 28.056 | 28.041 | 27.809 | 27.933 | 28.170 |
| Restitution | 64 | 64 | 64 | 128 | 214 |
| Fremdverwaltung | 2.291 | 2.533 | 2.553 | 2.548 | 2.514 |
| Wohneigentumsverwaltung (WEG) | 2.671 | 2.540 | 2.513 | 2.478 | 2.467 |
| Gewerbefläche in m ² | 317.335 | 318.735 | 317.068 | 318.216 | 321.649 |
| Bilanzsumme in Mio. € | 1.666 | 1.613 | 1.681 | 1.743 | 1.768 |
| Anlagevermögen in Mio. € | 1.469 | 1.436 | 1.503 | 1.568 | 1.569 |
| Eigenkapital in Mio. € | 572 | 529 | 485 | 471 | 452 |
| Konzernumsatz in Mio. € | 220 | 217 | 219 | 221 | 220 |
| Eigenkapitalquote gemäß Vermögenslage | 36,1% | 34,6% | 30,3% | 28,3% | 26,7% |
| Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit in Mio. € | 50,8 | 46,6 | 40,9 | 49,7 | 46,6 |
| Laufende Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung/Investitionen ohne Neubau in Mio. € | 62,9 | 52,3 | 50,2 | 47,4 | 36,0 |
| Mitarbeiterzahl am Jahresende | 368 | 366 | 370 | 365 | 371 |
| davon Auszubildende | 21 | 18 | 16 | 12 | 10 |



Weißbachviertel von Alfred Messel, Friedrichshain, erbaut 1899–1905;
Foto: Angela Kovacs-Nawrath

| | |
|---------------------------------------|----|
| Kennzahlen des WBM Konzerns | 3 |
| Inhaltsverzeichnis | 5 |
| Vorwort der Geschäftsführung | 6 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 8 |
| Konzernlagebericht 2014 | 11 |
| Grundlagen des Konzerns | 12 |
| Wirtschaftsbericht | 13 |
| Nachtragsbericht | 25 |
| Risiko-, Chancen- und Prognosebericht | 26 |
| Corporate Governance | 30 |
| Anlage zum Konzernlagebericht 2014 | 32 |
| Konzernbilanz zum 31. 12. 2014 | 39 |
| Konzerngewinn- und -verlustrechnung | 42 |
| Kapitalflussrechnung | 43 |
| Konzerneigenkapitalpiegel | 44 |
| Impressum | 47 |

WBM schließt Geschäftsjahr 2014 erfolgreich ab und beteiligt sich aktiv an der Neubauoffensive des Berliner Senats



2014 war für die WBM mit einem Konzernergebnis von 31,9 Mio. Euro wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Nachhaltige Investitionen in den Bestand und die Schaffung neuer, bezahlbarer Wohnungen standen im Fokus der Geschäftspolitik. Bis Ende 2016 soll mit dem Bau von rund 1.000 Wohnungen begonnen werden. Der Bestand wird ferner kontinuierlich mit Grundstücks- und Objektankäufen erweitert.

Wohnungsneubau hat oberste Priorität

Die Schaffung neuen Wohnraums hat neben der Bestandserhaltung und -modernisierung oberste Priorität. Mit den ersten Spatenstichen – Gärtnerstraße 8–9a mit 41 Wohnungen und Colbestraße 5+7 mit 69 Wohnungen – wurde die Neubauoffensive des Berliner Senats erfolgreich eingeleitet. In der Schmidstraße 13+15 in Berlin-Mitte wurden die Vorbereitungen für die Planung eines weiteren Neubauprojekts mit ca. 128 Wohnungen vorangetrieben. Für

dieses Bauvorhaben wurden in Kooperation mit der GeSop mbH Quartiersmanagement Informationsgespräche mit den unmittelbaren Nachbarn geführt. In der Almstadtstraße 45/47 und Eckertstraße 3a/4a sowie in der Palisadenstraße 87 wurden die Planungen für weitere Neubauten begonnen. Auch durch Flächenoptimierungen konnten wieder neue Wohnungen geschaffen werden: So wurden allein 2014 im Rahmen von Komplettsanierungen 28 neue Dachgeschosswohnungen erstellt. Rund 32 neue Wohnungen entstanden durch den Umbau von Gewerbeeinheiten.

Rund 1.900 weitere Wohnungen durch Neu- und Rückkäufe zusätzlich für das Mietenbündnis

Der WBM-Bestand wurde durch den Zukauf von 32 Wohnungen in den Stadtteilen Tiergarten und Spandau erweitert. Zusätzlich wurde der Kaufvertrag für weitere 552 Wohnungen am Weddinger Volkspark

Rehberge abgeschlossen. 1.328 Wohneinheiten in Mitte wurden vom Fonds BAF III erworben.

Bezahlbarer Wohnraum in Innenstadtlagen

Mieten müssen bezahlbar bleiben und das in guten Innenstadtlagen. Die WBM setzt auf eine ausgewogene Mieten- und Wohnungsvergabepolitik und wird damit den unterschiedlichen Mietinteressenten gerecht. Wie im Mietenbündnis vereinbart, wurden Mietinteressenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) explizit berücksichtigt. Hierunter fielen Studenten, Auszubildende und Künstler, die mit bezahlbaren Wohnungen versorgt werden konnten. Im Geschäftsjahr hat die WBM eine neue Kooperation mit der Stadtmission in Tiergarten geschlossen. Erste Wohnungen zur Wiedereingliederung Wohnungsloser konnten vermittelt werden, bisher wurden seitens der WBM mit diesem Projekt ausschließlich gute Erfahrungen gesammelt. Es stehen sechs Seniorenhäuser mit 568 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung, die in enger Kooperation mit sozialen Trägern bewirtschaftet werden. Dieses Angebot wird von den Senioren sehr gut angenommen.

Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm mit positiver Klimabilanz

2014 investierte die WBM neben dem Neubau im Rahmen eines weitreichenden Instandhaltungs- und Sanierungsprogramms der Bestände rund 63,9 Mio. Euro. Neben der laufenden umfangreichen Komplettsanierung von Objekten in attraktiven Lagen in Mitte wie dem „Rosenthaler Quartier“ mit insgesamt 319 Wohnungen, KALIM an der Karl-Liebknecht-Straße/Memhardstraße mit 137 Wohnungen und dem Spittelmarkt – einem architektonisch bedeutenden Ensemble der DDR-Moderne des Architekten Eckart Schmidt direkt am Spittelmarkt – mit 295 Wohnungen, entstehen im Zuge der Sanierung bis 2015 zusätzlich 40 neue Wohneinheiten.

Durch die Modernisierungsmaßnahmen wurde wieder ein positiver Beitrag zur deutlichen Verbesserung der

Klimabilanz (mindestens 45 % Energieeinsparung) geleistet. Die WBM erreichte im Geschäftsjahr einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 1,2 t pro Wohnung/Jahr und damit bereits heute den vereinbarten Wert im Rahmen der „Klimapartnerschaft 2.0: Berlin setzt Standards“.

WBM Konzept Grün: „Grün denken, grün handeln“

Die WBM setzt verstärkt auf Grün. Ziel ist die Umsetzung eines nachhaltig ausgerichteten Umweltmanagementsystems. Dazu werden derzeit intern und extern die Potenziale für klimabewusste Maßnahmen eruiert und ausgewertet. Hierzu gehören sowohl der ökologische Footprint, die Elektromobilität, das ökologische Büro, der Mitarbeitergarten und ein effektives Energiekonzept für das Verwaltungsgebäude als auch die ganzheitliche Gestaltung von Außenanlagen in Partizipation mit Mietern und die Wahl möglichst umweltverträglicher Bau- und Raummaterialien. Im Bereich Betriebskosten wird aktuell das Müllentsorgungskonzept umweltgerecht verfeinert. Durch eine enge Kooperation mit unseren Partnern BSR, ALBA, GASAG und Vattenfall werden weitere Quellen unter dem Motto: „Grün denken und grün handeln“ erschlossen. Im Fokus steht auch die Weiterbildung der Belegschaft im Bereich Umweltmanagement.

Kunst und Kultur schaffen Identität

Die WBM hat sich als Förderin von Kunst und Kultur seit Jahrzehnten einen Namen geschaffen. Für den WBM-Kulturkalender 2014 „STADTSALAT“ erhielt das Unternehmen erneut zwei Auszeichnungen: den Photocalender Award und den Award of Excellence.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zu dem guten Geschäftsergebnis 2014 maßgeblich beigetragen. Hierfür bedanken wir uns ausdrücklich. Dem Betriebsrat, der Frauenvertreterin und dem Aufsichtsrat sprechen wir für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit unseren Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 30. April 2015

Lars Ernst
Geschäftsführer

Christina Geib
Geschäftsführerin

Bericht des Aufsichtsrates



Überwachung und Beratung der Geschäftsführung durch den Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Unternehmens beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Im Fokus stand die Unterstützung der Geschäftsführung bei der strategischen Ausrichtung der Geschäftspolitik zu Themen wie Neubauoffensive, Ankäufe und die Entwicklung und Umsetzung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen unter Beachtung einer positiven Klimabilanz. Neubauvorhaben wurden intensiv diskutiert und die Fortschrittsentwicklung der Projekte sowohl zeitlich als auch finanziell regelmäßig erörtert. Ankaufobjekte wurden geprüft und die Zustimmung zum Erwerb wurde jeweils erteilt. Ferner überwachte der Aufsichtsrat die erfolgreiche Umsetzung der Vereinbarungen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Zentrale Themen waren auch die Umsetzung und Prüfung eines effektiven Vergabeverfahrens und Festlegungen zu Fragen der Compliance.

Bericht der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung hat die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit der Geschäftsordnung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung ordnungsgemäß vorgelegt. Der Aufsichtsrat war bei allen für die Gesellschaft grundlegenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich umfassend über die Lage und die Entwicklung des Unternehmens sowie über die Bedeutung der Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsratssitzungen und Ausschüsse

Im Jahr 2014 fanden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, eine Bau- und Vermögensausschusssitzung sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr mittels Fragebögen mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Die Auswertung wird der Aufsichtsrat in seiner ersten Sitzung im Jahr 2015 vornehmen.

Die Sitzungen des Bau- und Vermögensausschusses und des Prüfungsausschusses fanden unter Beteiligung der Geschäftsführung statt.

Der Aufsichtsrat hat Entscheidungskompetenzen auf den Personalausschuss übertragen. Der Bau- und Vermögensausschuss und der Prüfungsausschuss haben beratende und empfehlende Aufgaben.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und die Ausschussvorsitzenden unterrichteten jeweils das Plenum über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen.

Im Zentrum der Aufsichtsratssitzungen standen die Abstimmung der Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung präsentierte Unternehmensplanungen auf Basis der Quartalsberichte mit Soll-/Ist-Vergleichen und stellte Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dar. Zusätzliche Steuerungsmaßnahmen wurden in konkreter und nachvollziehbarer Form vorgeschlagen.

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den aktuellen Geschäftsverlauf hatten, wurden nicht bekannt.

Veränderungen im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung

Herr Dr. Jürgen Heyer war bis zur Niederlegung seines Amtes als Aufsichtsratsmitglied am 02.04.2014 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Für den Rest des Geschäftsjahres leitete die stellvertretende Vorsitzende, Frau Dr. Margaretha Sudhof, den zurzeit aus 8 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat kommissarisch.

Die Bestellung von Herrn Uwe Schmack zum Geschäftsführer endete am 31.12.2014. Mit Wirkung zum 01.04.2015 wurde Frau Christina Geib für drei Jahre zur Geschäftsführerin bestellt. Die Bestellung von Herrn Lars Ernst wurde bis zum 31.12.2020 verlängert.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2014

Die Jahresabschlüsse und die Quartalsberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und in den vorgesehenen Fristen dem Gesellschafter vorgelegt.

Aufsichtsrat und Geschäftsführung erörterten den Jahresabschluss und die Quartalsberichte intensiv. Die Bewertungsmethoden wurden erläutert und begründet. Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 30. April 2015 auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Der Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns wurde geprüft und freigegeben. Dem Gesellschafter wurde empfohlen, der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2014 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet. Der Abschlussprüfer hat an den

Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2014 teilgenommen.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Aufsichtsrat erklärt, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht gegenüber Organen des Abschlussprüfers – gegenüber dem Konzern sowie seinen Organmitgliedern bestanden. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe und der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeitern und der Geschäftsführung für ihren Einsatz und die im Geschäftsjahr 2014 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Berlin, 30. April 2015

Dr. Margaretha Sudhof
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates



Industriepalast Warschauer Straße 39/40, Friedrichshain, erbaut 1900;
Foto: Michael Lindner

Konzernlagebericht 2014
Anlage zum Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin- Mitte mbH (WBM) ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft des Landes Berlin. Folgende Beteiligungen werden zum 31.12.2014 im WBM Konzern voll konsolidiert:



* Verkauft mit Wirkung zum 01.01.2015
** Zweckgesellschaften

Am 02.12.2014 wurde die Liquidation der Berlin-Anlagen-Agentur Bassmann GmbH & Co. Zweite Beteiligungs KG i.L. mit Löschung aus dem Handelsregister beendet. Mit dem Verkauf der Erbbaurechte von der Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH & Co. Dritte Beteiligungs KG i.L. an die WBM wurde die Gesellschaft zum Jahresende aufgelöst und befindet sich derzeit in Liquidation.

Die WBM, als alleinige Gesellschafterin der IHZ, hat mit Kaufvertrag vom 17.11.2014 den einzigen Geschäftsanteil mit Wirkung zum 01.01.2015 an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH verkauft.

Der WBM Konzern kommt seinen gesellschaftlichen Aufgaben, Wohnungen zu errichten, zu bewirtschaften und diese breiten Schichten der Bevölkerung

zur Verfügung zu stellen, darunter auch Haushalten mit geringem Einkommen, nach. Die konsequente Umsetzung des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ist Ausdruck der sozialen Verantwortung der WBM. Diese zeigt sich sowohl in der Integration von Mietern mit unterschiedlichstem sozialem, demografischem und kulturellem Hintergrund in den Quartieren als auch in der dämpfenden Mietpreisgestaltung.

Mit rund 28.000 eigenen Wohnungen und 285.000 m² Gewerbeflächen hat der WBM Konzern in den stark nachgefragten Lagen Berlins vor allem in Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg einen Großteil seiner Immobilienbestände. Kontinuierliche Bestandserhaltung und nachhaltige Investitionen tragen zur Beibehaltung der Attraktivität und Aufwertung der Quartiere bei.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Volkswirtschaft erhöhte sich im Jahr 2014 preisbereinigt um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Während im zweiten und dritten Quartal des Jahres eine Stagnation der Konjunktur zu verzeichnen war, stellte sich im vierten Quartal ein verhaltener Aufwärtstrend ein. Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren verbesserten sich zum Jahresende.

Binnenwirtschaftlich blieben der private Konsum, der stabile Arbeitsmarkt, die steigenden Einkommen und die stabilen Preise die Konjunkturmotoren. Während die Exporte im Verlauf des Jahres stagnierten, konnte der private Konsum durch die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt merklich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland beitragen.

Weiterhin unverändert stark blieben die Konjunkturfaktoren Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und niedrige Zinsen.

Vor dem Hintergrund der stockenden Erholung des Euroraumes, insbesondere bedingt durch die großen Mitgliedsstaaten Frankreich und Italien, entwickelte sich das deutsche Auslandsgeschäft wenig dynamisch. Die hingegen spürbare Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit steht auch im Zusammenhang mit der Euroabwertung.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird als gut eingeschätzt, obwohl notwendige Investitionen im produzierenden Bereich hinter den Erwartungen zurückblieben und damit zukünftig zu verringerter Produktivität führen können. Es mehren sich jedoch die Signale, dass mit der Verbesserung der Geschäftserwartungen

in der gewerblichen Wirtschaft ein Anstieg der Investitionstätigkeit verbunden sein wird.

Um die Konjunkturerholung im Euroraum voranzutreiben, hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahresverlauf den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 0,05 % gesenkt, wobei damit nicht die notwendigen Struktur- und Wirtschaftsreformen in den Krisenländern abgefangen werden können. Trotz des geringen Finanzierungszinssatzes gibt es eine anhaltende Zurückhaltung bei der Kreditnachfrage und dementsprechend bei den Investitionen.

Die Berliner Wirtschaft verzeichnet neben zahlreichen aufstrebenden Unternehmensgründungen eine herausragende Forschungslandschaft und partizipiert vom Hauptstadtbonus. Dies ist die Basis für ein weiterhin stetiges Wirtschaftswachstum.

Berlin bleibt eine Stadt mit einer besonderen Lebensqualität und schafft damit ein interessantes Umfeld für gut qualifizierte Fachkräfte. Neben dem zu verzeichnenden positiven Wanderungssaldo sind der demografische Wandel der Gesellschaft und die anhaltende Tendenz zu Singlehaushalten die Gründe für die Zunahme der Anzahl der Privathaushalte. Berlin hat zwar gegenüber dem Bundesdurchschnitt weiterhin eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit (2014: 11,1 % in Berlin gegenüber 6,4 % im Bundesdurchschnitt), die solide Arbeitsmarktdynamik lässt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt jedoch tendenziell steigen. Berlin bleibt ein innovativer und attraktiver Wirtschaftsstandort.

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft ist ein wesentlicher Wirtschaftszweig der deutschen Wirtschaft. Von der Stagnation der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist in der Immobilienwirtschaft wenig zu spüren. Politische Entscheidungen, wie die geplante sogenannte Mietpreisbremse, beeinflussen jedoch den Entscheidungsrahmen der Immobilienunternehmen.

In den Metropolregionen hat der Immobilienmarkt eine positive Dynamik. Durch gute infrastrukturelle und wirtschaftliche Voraussetzungen erfolgen überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse in den Metropolregionen. Darüber hinaus steigt die Zahl von Wohnraum nachfragender Haushalte aufgrund zunehmender Singularisierung. Von den Berliner Haushalten sind derzeit über 50% Ein-Personen-Haushalte. Gleichzeitig waren die Neubauaktivitäten in den Vorjahren auf relativ geringem Niveau, so dass eine Verknappung des Angebots an attraktiven Wohnungen am Markt vorhanden ist. Somit entwickelten sich in den letzten

Jahren überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen bei gleichzeitig geringerem Wohnungsleerstand.

Wohnungsneubau ist daher die Herausforderung der Immobilienwirtschaft in den Metropolregionen und vor allem auch in Berlin. Die bestehende Bedarfslücke an Wohnraum muss in den nächsten Jahren geschlossen werden. Gleichzeitig sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung in Bestandsimmobilien umzusetzen.

Investoren aus der ganzen Welt sind an den vielfältigen Immobilien Berlins interessiert. Die Immobilien-transaktionen nehmen stetig zu. Kaum noch Rendite bringende sichere Anlagemöglichkeiten und sehr günstige Immobilienkredite tragen zum stetigen Anstieg der Immobilientransaktionen bei. Dies führt auch zu einem höheren Anteil an Wohnungseigentum in einer traditionellen Mieterstadt. Berlin bleibt einer der interessantesten Immobilienmärkte Deutschlands.

2.3 Geschäftsverlauf

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von 31,9 Mio.€ ab und lag damit um 23,8 Mio.€ über dem Planwert. Der höhere Jahresüberschuss resultierte vorrangig aus Einmaleffekten im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.

Mit der Unterzeichnung des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ in 2013 und dessen Fortschreibung im Berichtsjahr sollen Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben, weiterhin angemessen mit Wohnraum versorgt werden. Besonderes Augenmerk wird auf die gewachsene Struktur in den Kiezen mit ihrer typischen Berliner Mischung von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, sozialer und kultureller Herkunft gelegt. Aus dieser Verantwortung heraus werden Mieterhöhungen gemäß den besonderen Anforderungen des Mietverbündnisses erstellt. Bei den Neuvermietungen wird Bürgerinnen und Bürgern mit

einem Wohnberechtigungsschein (WBS) verstärkt die Möglichkeit gegeben, im Innenstadtbereich zu wohnen. In 2014 erfolgten 40% aller Neuvermietungen an Personen, die die Kriterien zur Erlangung eines WBS erfüllten. Damit verbunden ist die Begrenzung der Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel. Die durchschnittliche Sollmiete des WBM Konzerns für Wohnungen lag planmäßig bei 5,70€/m².

Neben der moderaten Mietpolitik setzt der WBM Konzern durch die Erweiterung seines Immobilienbestandes die strategischen Ziele des Landes Berlin und dessen gesellschaftliche Anforderungen um. Im Berichtsjahr erhöhte sich der Wohnungsbestand durch Zukäufe von Immobilien um 32 Wohnungen. Weiterhin konnte ein Immobilienportfolio mit 552 Wohnungen in Berlin-Mitte mit Lasten-Nutzen-Wechsel am 01.01.2015, erworben werden. Weitere Portfolios befinden sich in der Ankaufsprüfung.

Mit dem Erwerb der Erbbaurechte hat die WBM die 1.328 Wohnungen des Fonds BAF III i. L. zur Sicherung der Wohnungsbestände für den WBM Konzern zum Ende des Jahres 2014 erworben.

Durch die Erweiterung bestehender Immobilien mittels Dachgeschossaufbauten und durch Umbauten gewerblich genutzter Räume in Wohnungen erhöhte der WBM Konzern zusätzlich seinen Wohnungsimmobiliendarbestand um 60 Wohnungen.

Im Jahr 2014 erfolgte der Baubeginn von zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 110 Wohnungen. Im Rahmen der Bestrebungen des WBM Konzerns, die Neubaupotenziale der im Eigentum des Konzerns stehenden Liegenschaften durch Verdichtung auszunutzen, werden weitere Neubauvorhaben folgen. Insgesamt plant der WBM Konzern Neubauvorhaben mit rund 1.600 Wohnungen bis Ende des Jahres 2019. Der Gesellschafter, das Land Berlin, brachte im Berichtsjahr ein Grundstück in Berlin-Mitte zur Realisierung von Mietwohnungsbau ein. Der Baubeginn der 128 Wohnungen ist für das Jahr 2015 geplant.

Neben dem Neubau wurde die Strategie zur Werterhaltung der Bestandsimmobilien durch komplexe Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in quartiersprägenden Immobilienobjekten weitergeführt. Unter Beachtung des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen investierte der WBM Konzern insgesamt 63,9 Mio.€.

Die Revitalisierung von einzelnen Gewerbeobjekten in 1A-Lagen zur Nutzung von Marktpotentialen der

Immobilien stand im Mittelpunkt der Tätigkeiten des Geschäftsbereiches Gewerbe. Gleichzeitig konnten nach Neukonzeption und Beginn der Neugestaltung des Obergeschosses in den Rathauspassagen Mietverträge für 75% der leerstehenden Flächen abgeschlossen werden.

Zur Stärkung der kommunalen Shared Services Aktivitäten erfolgte der Verkauf des Geschäftsanteils an der IHZ GmbH an die Schwestergesellschaft der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Die Zusammenlegung dient der Bündelung von Kompetenzen im Bereich der Wohnungseigentum- und Fremdverwaltung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und somit der Zukunftsfähigkeit dieses Geschäftsfeldes.

Unabhängige Prüfer der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. bescheinigen dem WBM Konzern eine werte- und complianceorientierte Führungs- und Unternehmenskultur. Ende Dezember 2014 wurde das Zertifikat „Compliance Management“ offiziell der Geschäftsführung überreicht. Der WBM Konzern sieht diese Bestätigung nicht als bloßes Umsetzen der erforderlichen Mindestanforderungen, sondern als Ansporn, die Aktivitäten weiter voranzutreiben. Die Etablierung spezifischer Compliance-Regelungen wurde durch den WBM Konzern in den letzten Jahren konsequent vorgebracht und das Werte- und Compliance-management fest in die Geschäftsprozesse integriert.

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung der Immobilienbestände im Konzern stellt sich zum 31.12.2014 wie folgt dar:

| | Wohneinheiten | | Gewerbeinheiten | | Sonstige Mieteinheiten | | gesamt | |
|-----------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| eigener Bestand | 27.915 | 27.830 | 1.439 | 1.409 | 6.601 | 6.637 | 35.955 | 35.876 |
| angemieteter Bestand | 29 | 99 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 | 99 |
| Leihgrundstücke | 112 | 112 | 0 | 0 | 1 | 1 | 113 | 113 |
| Restitutionsbestand | 64 | 64 | 9 | 9 | 46 | 66 | 119 | 139 |
| Verwaltung für Dritte | 4.962 | 5.073 | 223 | 222 | 1.091 | 1.057 | 6.276 | 6.352 |
| Gesamtbestand | 33.082 | 33.178 | 1.671 | 1.640 | 7.739 | 7.761 | 42.492 | 42.579 |

Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich durch:

- Kauf von zwei Objekten (32 Wohnungen)
- Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnungen (32 Wohnungen)
- Aus-/Aufbau von Dachgeschossen (28 Wohnungen)
- Übernahme von Wohnungen in Liquidation befindlicher Fondsgesellschaften (9 Wohnungen)

Gegenläufig wirken sich die Lasten-Nutzen-Wechsel von 16 Wohnungsverkäufen (im Wesentlichen Kaufverträge aus 2013) aus.

Veränderungen des Gewerbebestandes ergaben sich hauptsächlich aus der kleinteiligen Vermietung eines ehemaligen Servicecenters und der Zusammenlegung des Gewerbebestandes im Berlin Carré in Berlin Mitte, Karl-Liebknecht-Str. 13.

Die Veränderungen im angemieteten Bestand resultieren aus fristgemäßen Beendigungen von Generalmietverträgen.

Personal

Mit der Gewerkschaft ver.di konnten die Verhandlungen über einen Haustarifvertrag abgeschlossen werden. Es wurde vereinbart, dass im WBM Konzern das wohnungswirtschaftliche Tarifwerk mit Maßgaben Anwendung findet. Dieser Anwendungstarifvertrag

trat am 01.07.2014 für alle tarifangestellten Beschäftigten des WBM Konzerns in Kraft. Zum 31. Dezember 2014 beschäftigte die Gesellschaft 368 Mitarbeiter/-innen.

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | MA* | VbE** | MA* | VbE** |
| Geschäftsführung | 2 | 2,0 | 2 | 2,0 |
| Angestellte | 292 | 273,6 | 286 | 273,4 |
| gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister) | 47 | 45,8 | 50 | 49,6 |
| Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende | 341 | 321,4 | 338 | 325,0 |
| Auszubildende | 21 | 20,4 | 18 | 18,0 |
| Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase | 6 | 0,0 | 10 | 0,0 |
| Mitarbeiter/-innen gesamt | 368 | 341,8 | 366 | 343,0 |

* Mitarbeiter/-innen
** Vollbeschäftigteneinheit

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen lag zum Jahresende bei 49,1 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei rund 22 Jahren.

Die Personalaufwendungen einschließlich der Rückstellungen für 2014 betragen 20,0 Mio. €.

Aufgrund des umfangreichen Neubau- und Ankaufprogrammes erfolgten Personalerhöhungen in den Bereichen Projektentwicklung, Technik und Vergabe.

Da die Leistung eines jeden Beschäftigten den Unternehmenserfolg mit beeinflusst, haben die Weiterbildung und die Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter – u. a. auch aufgrund der demografischen Entwicklung – hohe Priorität. Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Im Jahr 2014 hat der WBM Konzern vier Auszubildende und drei Studenten der Berufsakademie eingestellt. Insgesamt beschäftigt der WBM Konzern 17 Auszubildende und vier Studenten der Berufsakademie in den verschiedenen Fachrichtungen der Immobilienbewirtschaftung.

Die Ausbildungsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht; bei gegenwärtig 341,8 Vollbeschäftigteneinheiten liegt sie bei 6%. Den drei im Berichtsjahr ausgelernten Auszubildenden konnte ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

Angesichts der sozialen Verantwortung des Unternehmens und der demografischen Entwicklung der Belegschaft wurden Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge angeboten und durchgeführt. Dazu gehörte ein Gesundheitspass, Tipps für gesunde Ernährung bis hin zur Teilnahme an vielfältigen Programmen wie Weight Watchers At Work, Yoga, diversen Laufevents oder das Berliner Radrennen Garmin-Velothon.

Die im Rahmen der Betriebsvereinbarung zum Betrieblichen Eingliederungsmanagement für Langzeitkranke vereinbarten Gespräche und Maßnahmen zur dauerhaften Wiedereingliederung der Betroffenen in den Arbeitsprozess wurden konsequent und kontinuierlich durchgeführt.

Um im WBM Konzern eine aktive berufliche Gleichstellung von Frauen und Männern sicherzustellen, erfolgte im Mai die Neuwahl der Frauenvertreterin und ihrer Stellvertreterin. In Umsetzung des Landesgleichstellungsgesetzes wurde der bestehende Frauenförderplan erstmals aktualisiert und fortgeschrieben. Im Reporting konnte eine sehr positive Bilanz zur Situation der Frauen im Unternehmen gezogen werden.

2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von 31,9 Mio. € ab. Das Ergebnis ist wesentlich beeinflusst durch einen gerichtlich

festgestellten Vergleich, der sich mit 17,8 Mio. € im außerordentlichen Ergebnis widerspiegelt.

| Angaben in T € | 2014 | 2013 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 214.682 | 208.986 | 5.696 |
| davon Istmiete | 150.941 | 147.811 | 3.130 |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken aus der Verkaufstätigkeit | 2.883 | 5.702 | -2.819 |
| Übrige Umsatzerlöse | 2.167 | 2.235 | -68 |
| | 219.732 | 216.923 | 2.809 |
| Bestandsveränderungen | -6.227 | 1.139 | -7.366 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 29.490 | 56.168 | -26.678 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -122.030 | -110.067 | -11.963 |
| Personalaufwendungen | -19.973 | -19.182 | -791 |
| Abschreibungen | -32.757 | -40.033 | 7.276 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10.540 | -16.446 | 5.906 |
| Finanzergebnis | -37.456 | -41.009 | 3.553 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 20.239 | 47.493 | -27.254 |
| Außerordentliches Ergebnis | 17.775 | 0 | 17.775 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -7.162 | -2.199 | -4.963 |
| Sonstige Steuern | 1.015 | -892 | 1.907 |
| Konzernergebnis | 31.867 | 44.402 | -12.535 |

Das Immobilienmanagement konnte im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 2,73 % höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielen. Die Sollmieten stiegen um 3,2 % im Wesentlichen durch Zukäufe, Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Sollmieten um 4,8 Mio. € auf 157,5 Mio. €. Der Anstieg der Erlösschmälerungen von 4,8 Mio. € auf 6,5 Mio. € basiert im Wesentlichen auf der verstärkten Bautätigkeit. Dies spiegelt sich sowohl in höheren Leerstandzahlen als auch in gestiegenen Mietminderungsansprüchen wider.

Die um 3,3 Mio. € höheren Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten als im Vorjahr ergaben sich u. a. durch erfolgte Ankäufe im Jahr 2013 und der damit erstmaligen Erstellung von Betriebskostenabrechnungen sowie zusätzlichen Abrechnungen aufgrund der Vereinheitlichung der Abrechnungszeiträume.

Aufgrund auslaufender Verträge entwickelten sich die Erlöse aus öffentlichen Fördermitteln um -0,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr planmäßig rückläufig.

| | 2014 | 2013 | Veränderung |
|----------------------------------|-------|-------|-------------|
| Sollmiete €/m² | | | |
| Wohnung | 5,70 | 5,56 | 0,14 |
| Gewerbe | 10,36 | 10,01 | 0,35 |
| Erlösschmälerungen in % | | | |
| Wohnung | 2,98 | 2,43 | 0,55 |
| Gewerbe | 7,52 | 4,86 | 2,66 |
| Istmiete €/m² | | | |
| Wohnung | 5,53 | 5,43 | 0,10 |
| Gewerbe | 9,58 | 9,52 | 0,06 |

Am 31.12.2014 standen 550 Wohnungen (Vorjahr: 577) leer – davon 400 aufgrund von Baumaßnahmen. Bei einem Gesamtbestand von 28.120 Wohnungen

(ohne Drittverwaltung) ist der vermietungsfähige Leerstand als fluktuationsbedingt zu bezeichnen.

| | 2014 | 2013 | Veränderung |
|---------------------------------|------|------|-------------|
| Fluktuationsquote | | | |
| Wohnung | 5,9% | 5,8% | 0,1% |
| Leerstandsquote (Anzahl) | | | |
| Wohnung | 2,0% | 2,1% | -0,1% |
| ohne Bauleerstand | 0,5% | 0,7% | -0,2% |

Aufgrund des Aussetzens der Verkaufsaktivitäten für Eigentumswohnungen fielen die Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit erheblich geringer als im Vorjahr aus. Ausgewiesen werden die Verkaufserlöse von 16 Wohnungen und 11 Teileigentumseinheiten (Vorjahr: 35 Wohnungen, 5 Teileigentumseinheiten), die zum Zeitpunkt des Verkaufsstopps im Wesentlichen bereits beurkundet und genehmigt waren.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit blieben auf dem Vorjahresniveau. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen reduzierten sich geringfügig (-0,1 Mio. €).

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge wird wesentlich beeinflusst durch Auflösungen von Prozessrisiken/-kostenrückstellungen (5,4 Mio. €) – vorrangig aufgrund positiver Ausgänge von Rechtsstreitigkeiten – sowie den Bewertungsergebnissen der Objekte (5,2 Mio. €).

Der Anstieg der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandsetzung/Instandhaltung. Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilien wendete der WBM Konzern neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Berichtsjahr 58,1 Mio. € (Vorjahr 41,2 Mio. €) auf.

Aufgrund der Umstellung des Abrechnungszeitraums bei einem Energieversorger enthielten die Betriebskostenaufwendungen des Vorjahres Heizungsaufwendungen für 14 Monate. Die in den Jahresvergleichen geringeren Betriebskostenaufwendungen im Jahr 2014 resultieren u. a. aus diesem Sachverhalt. Weitere Aufwandsreduzierungen ergaben sich aus der Senkung der Trinkwassertarife zum 01.01.2014 um 15%.

Höhere Personalaufwendungen resultieren aus dem Abschluss des Anwendungstarifvertrages mit Wirkung ab dem 01.01.2014.

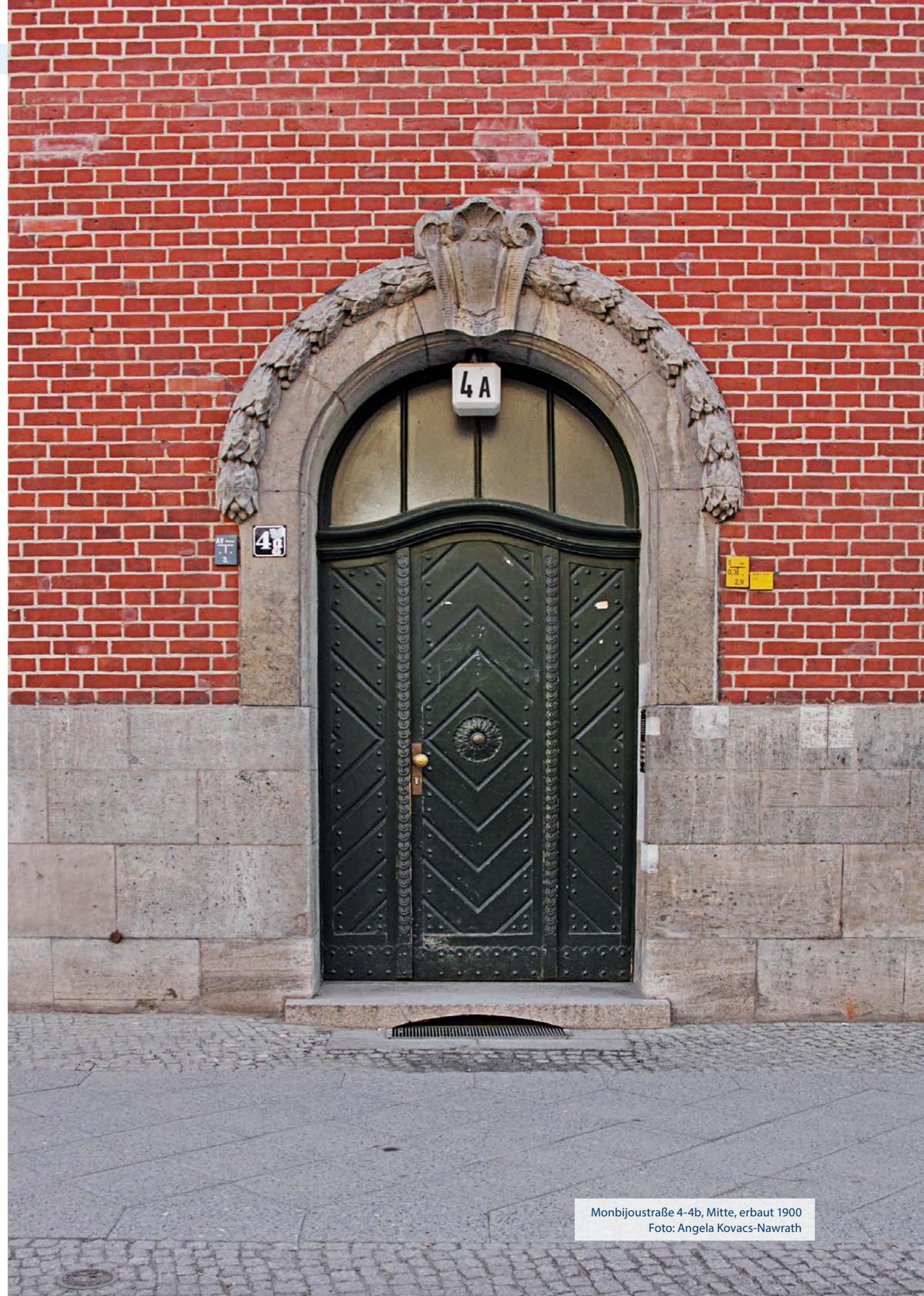
Der Rückgang der Abschreibungen ergab sich aus den außerplanmäßigen Abschreibungen des Vorjahres um 7,4 Mio. €.

Die Reduzierung des sonstigen betrieblichen Aufwandes ist wesentlich beeinflusst durch um 4,5 Mio. € geringere Rückstellungszuführungen für Prozesskosten/-risiken.

Das bessere Finanzergebnis resultiert vorrangig aus geringeren Zinsaufwendungen. Diese ergaben sich aus günstigeren Konditionen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie geringeren

Aufzinsungsbeträgen von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Aufgrund eines gerichtlich festgestellten Vergleiches wurden Altverbindlichkeiten und sich daraus ergebende Aufwendungen aus früheren Jahren durch einen Dritten in Höhe von 28,0 Mio. € ausgeglichen. Hieraus resultiert eine Berichtigung nach § 36 Abs. 4 DMBilG, welche zu einer Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG um 10,2 Mio. € führt. Der die Berichtigung der Sonderrücklage übersteigende Betrag von 17,8 Mio. € ist im außerordentlichen Ergebnis erfasst.



Monbijoustraße 4-4b, Mitte, erbaut 1900
Foto: Angela Kovacs-Nawrath

2.4.2 Vermögensanlage

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (T€ -1.409), unfertige Leistungen mit den entsprechenden erhaltenen Anzahlungen

(T€ -59.169), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (T€ 19.782) sowie Sicherheitsleistungen mit Sicherheitseinbehalten (T€ 69) saldiert.

| Angaben in T€ | 31. 12. 2014 | 31. 12. 2013 | Veränderung im GJ |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Aktiva | | | |
| Langfristiger Bereich | 1.511.679 | 1.478.136 | 33.543 |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 1.465.615 | 1.431.318 | 34.297 |
| Finanzanlagen | 153 | 333 | -180 |
| Geldbeschaffungskosten | 480 | 507 | -27 |
| Latente Steuern | 45.431 | 45.978 | -547 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | 73.600 | 51.348 | 22.252 |
| Leihgrundstücke | 578 | 674 | -96 |
| Finanzanlagen | 2.180 | 2.408 | -228 |
| Verkaufsgrundstücke | 24.930 | 26.452 | -1.522 |
| Vorräte und Forderungen | 5.418 | 10.742 | -5.324 |
| Liquide Mittel | 40.288 | 10.780 | 29.508 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 206 | 292 | -86 |
| Bilanzvolumen | 1.585.279 | 1.529.484 | 55.795 |
| Passiva | | | |
| Langfristiger Bereich | 1.442.137 | 1.395.207 | 46.930 |
| Eigenkapital | 572.348 | 529.134 | 43.214 |
| Rückstellungen | 1.129 | 1.209 | -80 |
| Verbindlichkeiten | 847.549 | 843.086 | 4.463 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 21.111 | 21.778 | -667 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | 143.142 | 134.277 | 8.865 |
| Rückstellungen | 48.531 | 48.144 | 387 |
| Verbindlichkeiten | 94.611 | 86.133 | 8.478 |
| Bilanzvolumen | 1.585.279 | 1.529.484 | 55.795 |

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 55,8 Mio. € auf 1.585 Mio. €.

Die langfristigen Vermögensgegenstände waren mit 95,4% durch langfristige Mittel gedeckt.

Der Anstieg im Sachanlagevermögen resultiert hauptsächlich aus den geleisteten Anzahlungen für einen Immobilienerwerb von 552 Wohnungen (mit Lasten-Nutzen-Wechsel zum 01.01.2015) und dem Beginn des umfangreichen Neubauprogrammes des WBM Konzerns. In den Folgejahren werden hier Investitionen von rund 260,0 Mio. € erwartet.

Auf Grund des Lasten-Nutzen-Wechsels der überwiegend bereits in 2013 abgeschlossenen Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe reduzieren sich die Verkaufsgrundstücke.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 43,2 Mio. € resultiert aus dem positiven Jahresergebnis, aus der Einbringung eines unbebauten Grundstückes durch den Gesellschafter und aus der Erhöhung der

Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG um 10,2 Mio. € (vergleiche Ertragslage: außerordentliches Ergebnis). Hierbei handelt es sich um einen Sachverhalt, der unter die Regelung des § 36 Absatz 4 des DMBilG fällt. Daher ist eine Berichtigung der Sonderrücklage in Höhe der Altverbindlichkeiten möglich.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen der Vermögenslage) stieg von 34,6% auf 36,1%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Den erfolgten Tilgungen (29,7 Mio. €) stehen Aufnahmen von 33,8 Mio. € gegenüber, die vorrangig den Ankauf von Immobilien und Baumaßnahmen finanzierten.

Wesentlicher Bestandteil der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der zur kurzfristigen Finanzierung von Zahlungen über den Jahreswechsel planmäßig in Anspruch genommene Kreditrahmen mit 10,0 Mio. €. Die Rückzahlung erfolgte im Januar 2015.

2.4.3 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat dargestellt.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Berichtsjahr (in T€) wie folgt dar:

| | 2014 | 2013 |
|---|---------|----------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 50.786 | 46.580 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -59.192 | 62.496 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 37.914 | -116.074 |
| Veränderung der Zahlungsmittel | 29.508 | -6.998 |
| Zahlungsmittel zum 1. 1. | 10.780 | 17.778 |
| Zahlungsmittel zum 31. 12. | 40.288 | 10.780 |

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich des Treuhandvermögens und Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte zum Stichtag. Der Zahlungsmittelbestand zum 31.12.2014 enthält 27,6 Mio. € auf laufenden Geschäftskonten, die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dienen und Anfang März 2015 zur Auszahlung gelangten.

Die Erhöhung des erwirtschafteten Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit im Jahr 2014 resultiert u. a. aus höheren Istmietten und geringeren Zinsausgaben.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit ist stark durch die Ausgaben für den Ankauf von Immobilien (51,4 Mio. €) und die Bautätigkeit in Neubau und Bestandsobjekten (gesamt 8,3 Mio. €) bestimmt. Einnahmen von 1,2 Mio. € resultieren im Wesentlichen aus Verkäufen von Eigentumswohnungen und Teileigentum.

Ein Zahlungseingang von 28,0 Mio. € ergibt sich aus einem gerichtlich festgestellten Vergleich (vergleiche Ertragslage: außerordentliches Ergebnis) und beeinflusst damit den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Für den Ankauf von Immobilien sowie die Umsetzung der Bauprojekte wurden 33,8 Mio. € an Fremdmitteln aufgenommen. Gleichzeitig betrug die Darlehensstilgung gegenüber Kreditinstituten 29,7 Mio. €. Über den Jahreswechsel bestand eine planmäßige Inanspruchnahme eines kurzfristigen Kredites von 10,0 Mio. € mit Rückführung im Januar 2015. Auszahlungen von 4,3 Mio. € erfolgten an andere Kreditgeber. Hierbei handelt es sich um wirtschaftlich bestehende Verpflichtungen gegenüber konzernfremden Investoren der Zweckgesellschaften.

Der WBM Konzern war stets in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Für eine ordnungsgemäße Disposition und Liquiditätssteuerung innerhalb des WBM Konzerns bestehen zwei Kreditlinien von insgesamt 34,0 Mio. €. Beide Kreditlinien sind bis auf Weiteres gewährt.

2.4.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Lage des WBM Konzerns ist weiterhin stabil. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

Die Höhe des Jahresüberschusses ist – wie im Vorjahr – in erheblichem Maße durch Sondereffekte bedingt. Das operative Ergebnis vor Steuern ist positiv. Die gute wirtschaftliche Entwicklung u. a. bedingt durch steigende Istmietten und sinkenden Zinsaufwand, ermöglichen umfangreiche Investitionen in die Bestände des WBM Konzerns. So konnten im Vergleich zum Vorjahr 16,9 Mio. € höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien verwandt werden.

Die Investitionen in die Bestandserweiterung beeinflussen den Cashflow der Investitionstätigkeit

maßgeblich. Hier spiegeln sich die starken Bemühungen des Konzerns, dem gesellschaftlich politischen Anspruch nach mehr bezahlbaren Wohnungen zu entsprechen, wider. Dementsprechend resultiert die Erhöhung der Bilanzsumme im Wesentlichen aus den getätigten Bestandszukaufen und -verbesserungen.

Die zum Ende des Jahres zur Verfügung stehende Liquidität, die freien Kreditlinien und die vorhandenen Beleihungsreserven der Immobilien belegen die gute finanzielle Situation des Konzerns.

Zusammenfassend betrachtet steht der WBM Konzern auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament und stellt sich mit Zuversicht den anstehenden Aufgaben des Berliner Wohnungsmarktes.

3. Nachtragsbericht

Zur Förderung des Neubaus in Berlin hat der Gesellschafter die Grundstückseinbringung für die Fischerinsel 1/Ecke Mühlendamm (Arrondierungsfläche) in Berlin-Mitte und die Quedlinburger Str. 45 in Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf in die WBM beschlossen. Die vermögensrechtliche Umsetzung erfolgt voraussichtlich in 2015.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat am 24.02.2015 einen Vergleich zur Abgeltung sämtlicher etwaiger Ansprüche – insbesondere auf Rückübertragung,

Erlösauskehr, Auskehr von Bewirtschaftungsguthaben – hinsichtlich des Vermögenswertes Neue Schönhauser Straße 1, 1a, 1b festgestellt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung eines Vergleichsbetrages von 5,8 Mio. € durch die WBM verbleibt das Grundstück mit 42 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Bestand der Gesellschaft.

Die WBF hat mit Schreiben vom 25.02.2015 die Option zum Rückkauf der Erbbaurechte gegenüber ZIMBAL zum 31.12.2015 ausgeübt.

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Unternehmensrisiken ergeben sich aus dem unternehmerischen Alltag und sind mit der Erreichung von Zielen untrennbar verbunden.

Unternehmensrisiken frühestmöglich zu erkennen und das unternehmerische Handeln auf eine Risikobegrenzung auszurichten, ist Aufgabe des effektiven Risikomanagementsystems des WBM Konzerns.

Das Risikomanagementsystem ist in alle Geschäfts-, Planungs- und Kontrollprozesse eingebunden und unterstützt fundiert bei unternehmerischen Entscheidungen. Als permanenter Prozess in allen Bereichen dient es zur frühzeitigen und umfassenden Risikoidentifizierung. Hieraus erwachsen auch Handlungsspielräume für Unternehmensentscheidungen.

Der WBM Konzern hat in seinem Risikomanagementsystem die Risikostrategie, die risikopolitischen Leitlinien, die Berichtsinhalte, -wege und -frequenzen fixiert. Über eine Risikomanagementdatenbank werden die Entscheidungsträger zeitnah über mögliche neue Risiken informiert. Identifizierte Risiken mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe sind von den Verantwortlichen sofort zu erfassen. Bei schwerwiegenden neu identifizierten Risiken erfolgt durch das ad-hoc-Meldewesen eine Information an die Entscheidungsträger. Turnusmäßig wird in den Quartalsberichten über die vorhandenen Risiken informiert.

Die mittelfristige konzernweite und bereichskonkrete Planung ist ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Quartalsweise erfolgen Vergleichs- und Abweichungsanalysen sowie Jahreshochrechnungen, um Auswirkungen von Abweichungen auf das Konzernergebnis zu ermitteln und regulierend eingreifen zu können.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Externe Risiken

Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Berlins in den letzten Jahren lag die Wirtschaftskraft weiterhin unterhalb des Durchschnitts der anderen Bundesländer.

Obwohl die Einkommensentwicklung in Berlin geringer als in anderen Bundesländern ausfiel, waren die Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen in den vergangenen Jahren auf niedrigem Niveau. Um dies beizubehalten, begegnet das Unternehmen einer negativen Entwicklung mit einem konsequenten Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kauttionen.

Durch das mit dem Gesellschafter vereinbarte Mietbündnis und die Auswirkungen der so genannten „Mietpreisbremse“ bleibt das Augenmerk auf die Entwicklung der am Markt steigenden Kosten für Leistungen einer rentablen Immobilienverwaltung gerichtet. Hier gilt es, mit detaillierten Leistungsausschreibungen und Zeitvertragspreisen auf die Preisentwicklung Einfluss zu nehmen.

Operative Risiken

In den kommenden Jahren wird der WBM Konzern hohe Investitionen, insbesondere in die Neubauvorhaben, tätigen. Als Unternehmen mit Grundstücken, vorrangig im innerstädtischen Bereich, werden vor allem Verdichtungsmaßnahmen geplant. Zur Umsetzung müssen daher neben den baurechtlichen Möglichkeiten auch die nachbarschaftlichen Interessen beachtet werden, um den Projektlauf nicht zu hemmen.

Gleichzeitig werden große Maßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung durchgeführt, damit die Bestandsqualität der Immobilien des WBM Konzerns weiterhin gehalten und verbessert werden kann. Sowohl bei den Neubau- als auch bei den Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sind die umfangreichen Vergaberichtlinien Berlins zu beachten. Insbesondere die Einhaltung der Baukosten sowie der geplante Zeithorizont für die Umsetzung der

Baumaßnahmen werden durch die Leistungsfähigkeit der beauftragten Bauunternehmen beeinflusst.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im WBM Konzern analysiert ein zentrales Finanzmanagement regelmäßig das gesamte Kreditportfolio. Verbesserungspotentiale in den Kreditbeziehungen werden kontinuierlich geprüft. Bei anstehenden Prolongationen und Neuaufnahmen nutzt der WBM Konzern die derzeit historisch niedrigen Zinsen.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird von einem leicht steigenden Zinsniveau ausgegangen. Weitere Zinsänderungsrisiken werden zukünftig zwar gesehen, aber in Anbetracht des anstehenden Prolongationsvolumens und der geplanten Neuaufnahmen als tragfähig angesehen.

Zeitnahe Liquiditätsprognosen erstellt das Cashmanagement regelmäßig für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotentiale werden unternehmensübergreifend konzernintern genutzt.

Zur Begrenzung von Risiken aus Darlehen mit variablen Zinssätzen werden zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart. Das Sicherungsgeschäft gleicht die Zahlungsströme des Grundgeschäftes aus und bildet mit diesem eine Einheit.

Personalrisiken

Die Altersstruktur im Unternehmen weist mit 49,1 Jahren einen hohen Wert aus und spiegelt die Entwicklung in der Gesellschaft wider. Dementsprechend geht der WBM Konzern in den nächsten 10 Jahren von

Verrentungen von 30% der Belegschaft aus. Gleichzeitig besteht nach Entscheidung der Bundesregierung für einige Mitarbeiter die Möglichkeit, die frühere Rente mit 63 Jahren in Anspruch zu nehmen. Um diesen Fachkräfteabgang zu kompensieren, setzt die Gesellschaft auf die Ausbildung von jungen Menschen und deren Übernahme auf freigewordene Stellen. Gleichzeitig werden durch organisatorische Änderungen Geschäftsabläufe optimiert.

Sonstige Risiken

In den 1960er bis 1980er Jahren war es in den ehemaligen Westberliner Bezirken üblich, asbesthaltige Materialien in Wohn- und Geschäftsbauten zu verarbeiten. Bauten aus diesen Jahrgängen befinden sich vereinzelt im Wohnungsbestand des WBM Konzerns. Die betroffenen Gebäude wurden bereits identifiziert. Mit einem ausführlichen Schreiben wurden die Mieter informiert. Die Begutachtung der Wohnungen erfolgt durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro. Saniert werden die Wohnungen unter Beachtung der behördlichen und gesetzlichen Vorgaben mit Unternehmen, die auf Asbestsanierung spezialisiert sind. Die Sanierungsaufwendungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Zum 31.12.2014 sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand des Konzerns oder der Einzelunternehmen gefährden könnten. Darüber hinaus sind auch im mittelfristigen Planungshorizont solche Risiken nicht erkennbar. Für die identifizierten und quantifizierten Risiken wird davon ausgegangen, dass ein eventueller Risikoeintritt durch den WBM Konzern zu bewältigen ist.

4.2 Chancenbericht

Aus dem unternehmerischen Alltag erwachsen neben den Risiken auch Chancen. Diese Chancen sind zu identifizieren und wahrzunehmen, denn sie gelten als wichtiger Grundstein für das Wachstum eines Unternehmens. Eine Umsetzung erfolgt in der täglichen Arbeit, immer unter Beachtung der daraus resultierenden Risiken.

Aus der jährlichen aktualisierten Mittelfristplanung geht der WBM Konzern von umfassenden Zukunftsannahmen aus. Diese Zukunftsannahmen werden mit realistischen Einschätzungen fortgeschrieben, unter der Annahme von weiteren internen oder externen Potenzialen. Für das laufende Geschäftsjahr werden kurzfristige Chancen, die vom geplanten Ergebnis positiv abweichen, in der quartalsmäßigen Hochrechnung erfasst. Identifizierte langfristige Chancen fließen in die neue Mittelfristplanung ein.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in denen sich der WBM Konzern bewegt, beeinflussen die Ertrags- und Liquiditätslage des Unternehmens. Die derzeitige Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt zeigt Chancen für gezielte Investitionen auf. Die

Neubauinitiative der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften schafft auch für den WBM Konzern die Chance, neue Wohnungen mit interessanten Konzepten dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Die derzeit historisch niedrigen Zinsen sorgen für günstige Refinanzierungsbedingungen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Krediten. Bleibt das derzeitige Zinsniveau, führt es zu einer weiteren Reduzierung der Zinslast des WBM Konzerns.

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung ist es eine Aufgabe des WBM Konzerns, sich zukunftsicher aufzustellen. Die Chancen der eigenen Ausbildung sind zu nutzen. Dies betrifft sowohl die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter, um eine permanente Ausrichtung auf den aktuellen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, als auch die Ausbildung von Schulabgängern zu gut ausgebildeten Fachkräften. Gleichzeitig erfordert das Wissen um die in den kommenden Jahren in Ruhestand gehenden Mitarbeiter, sich mit der Optimierung der Geschäftsprozesse auseinanderzusetzen.

4.3 Prognosebericht

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft wird sich in 2015 voraussichtlich verlangsamen. Hier wirken sich die ungünstige Entwicklung im EURO-Raum sowie die globalen politischen Spannungen aus. Von einem gesamtwirtschaftlichen Wachstum kann aber u. a. aufgrund der guten Konsumgüternachfrage ausgegangen werden.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil. Mit Einführung des Mindestlohnes wird mit einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung gerechnet.

Der Immobilienstandort Deutschland bleibt durch seine langfristige positive Entwicklung weiterhin beständig. In den Ballungszentren bleibt die Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage ungebrochen hoch.

Durch die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in Deutschland setzt sich der Zuzug in die Großstädte weiter fort. Damit hält die angespannte Lage auch am Berliner Wohnungsmarkt weiter an. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt stetig. Dem Wohnungsbedarf kann nur mit Neubau begegnet werden, wobei für den innerstädtischen Wohnungsbau nur begrenzt Flächen vorhanden sind. Bauprojekte müssen in die vorhandene Altbebauung integriert werden, damit eine Akzeptanz durch die Anwohner erreicht wird.

Der WBM Konzern hat sich dieser Aufgabe angenommen und bereits Vorhaben in der Baudurchführung. Im Planungszeitraum bis 2019 sollen rund 1.600 Mietwohnungen neu entstehen. Der WBM Konzern stellt sich damit der sozialen Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum mit einer sozialen Durchmischung zur Verfügung zu stellen.

Im mittelfristigen Planungshorizont geht der WBM Konzern von durchgehend positiven Jahresergebnissen aus. Diese werden im Vergleich zum Jahr 2014 voraussichtlich niedriger ausfallen, da im Berichtsjahr einmalige Sondereffekte (siehe Ertragslage) aufgetreten sind.

Die Wohnungsmieten unterliegen dem mit dem Gesellschafter Land Berlin geschlossenen „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis), das in Teilen über die Mietpreisbremse des Koalitionsvertrages auf Bundesebene hinausgeht. Das Mietenbündnis ist die Grundlage für die Planung der Mietentwicklung. Prognostiziert wird eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 5,80 m² im Jahr 2015. Die erwarteten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen sind stark beeinflusst durch die hohe Bautätigkeit des Unternehmens, bleiben aber auf einem niedrigen Niveau (2,8%).

Neben dem Neubau bleibt die Bestandserhaltung und -entwicklung im Mittelpunkt des Unternehmens. 70,1 Mio. € plant der WBM Konzern hier im Jahr 2015 zu investieren.

Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

Mit der Beendigung der letzten sale-and-lease-back-Konstruktion im Jahr 2015 wird die Konzernstruktur weiter vereinfacht.

Für die anstehenden Herausforderungen sieht sich der WBM Konzern mit seinen engagierten Mitarbeitern/-innen gerüstet. Das wichtigste Ziel ist, auch weiterhin die Immobilien zukunftsgerichtet mit einem soliden finanziellen Fundament zu gestalten.

5. Corporate Governance

Im WBM Konzern werden die im Berliner Corporate Governance ausgesprochenen Empfehlungen des Landes Berlin angewendet.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs des WBM Konzerns liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse des WBM Konzerns. Diese

Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des WBM Konzerns wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Berlin, 17. März 2015



Lars Ernst
Geschäftsführer

Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2014 fanden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, eine Bau- und Vermögensausschusssitzung sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr mittels Fragebögen mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Die Auswertung wird der Aufsichtsrat in seiner ersten Sitzung im Jahr 2015 vornehmen.

Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offengelegt.

Der Aufsichtsrat, der Bau- und Vermögensausschuss sowie der Prüfungsausschuss haben ihre Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Neben dem Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung hat die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit der Geschäftsordnung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Beifügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Die Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert und abgestimmt.

Quartalsberichte mit Soll-/Ist-Vergleichen wurden erstellt und Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Zusätzliche Steuerungsmaßnahmen wurden in konkreter und nachvollziehbarer Form vorgeschlagen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers und Aufsichtsrates gewahrt.

Es besteht eine D&O-Versicherung für die Aufsichtsräte, die Geschäftsführer und die Prokuristen aller zum Konzern gehörenden Unternehmen, soweit WBM mehr als 50 % der Stimmrechte hält, ohne Selbstbehalt.

II. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschafters und des WBM Konzerns und dessen nachhaltiger Wertsteigerung und Wettbewerbsfähigkeit gearbeitet; für den Konzern nachteilige Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Der Konzern verfügte über ein wirksames Risikomanagement und internes Kontrollsystem.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geregelt. Es wurde kein Vorsitzender der Geschäftsführung bestimmt.

Die Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Personalausschuss beraten und entschieden. Die Vergütungsregelungen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung.

III. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in alle Entscheidungen gemäß den Zustimmungserfordernissen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat außer den im Gesellschaftsvertrag und in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung enthaltenen Fällen keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden.

Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem Fixum und aus einem variablen erfolgsabhängigen Bonus zusammen. Der variable Anteil basiert auf einer Zielvereinbarung, die am 30.04.2014 abgeschlossen und nachträglich nicht geändert wurde. Die Vergütung wurde, unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der Mitglieder der Geschäftsführung sowie der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens festgelegt. Die Vergütung wurde im Anhang des Jahresabschlusses des WBM Konzerns ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat hat entschieden, die Bestellung und den Dienstvertrag eines Geschäftsführers über das Geschäftsjahr hinaus nicht zu verlängern. Die Suche einer Nachfolgerin/eines Nachfolgers ist unverzüglich durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung einer neuen Geschäftsführerin zum 01. April 2015 beschlossen.

Gleichzeitig ist die Bestellung des zweiten Geschäftsführers für weitere fünf Jahre beschlossen worden.

anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden keine, nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelte, außerordentlichen Ereignisse zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Der Personalausschuss hat Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen.

Der Bau- und Vermögensausschuss hat analog dem Prüfungsausschuss nur eine beratende und

empfehlende Funktion. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über die Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf oder zehn (gilt für Dienstkräfte des Landes Berlin) Aufsichtsratsmandaten erreicht.

Herr Dr. Jürgen Heyer (Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 2. April 2014) ist Mitglied des Aufsichtsrats der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) Intermodal Polska und Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie Berater der Frankonia Eurobau AG.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende)
- degewo AG
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende) und
- Berlinwasser Beteiligungs GmbH (Vorsitzende).

Des Weiteren ist sie Mitglied im Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts.

Herr Peter Heid ist Mitglied des Aufsichtsrates des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick e. G.

Frau Regula Lüscher ist Mitglied im Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilien Management GmbH sowie in Kuratorien:

- Nationale Stadtentwicklungspolitik
- Denkmal für die ermordeten Juden Europas
- Bet- und Lehrhaus Petriplatz Berlin e. V.
- Magnus-Hirschfeld-Denkmal

in Stiftungsräten:

- Preußischer Kulturbesitz
- Stiftung Berliner Schloss – Humboldtforum
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

im Verwaltungsausschuss des Bauhaus-Archivs und im Baukollegium.

Frau Dorette König ist Geschäftsführerin des ADAC Berlin-Brandenburg. Des Weiteren ist sie Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunks Berlin-Brandenburg.

Frau Dr. Katrin Leonhardt ist Direktorin bei der KfW Bankengruppe und Mitglied des Aufsichtsrats der Deutschen Energie-Agentur GmbH.

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, Herr Jens Peter Hein, Frau Sigrid Braatz und Frau Christiane Röseler, haben erklärt, im Berichtszeitraum keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben ausgeübt zu haben.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates ergibt sich aus dem Anhang zum Konzernabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

IV. INTERESSENSKONFLIKTE

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die bestehenden Regeln des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsnahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt. Es bestanden im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung keine Interessenskonflikte.

Folgende Tätigkeiten in Gremien außerhalb der WBM wurden von den Geschäftsführern ausgeübt:

Herr Lars Ernst

- Mitglied des Unternehmensbeirates der Aareon AG
- Mitglied des Verbandsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Delegierter des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Mitglied des Beirats der Investitionsbank Berlin AÖR
- Mitglied des Aufsichtsrats der BBT GmbH
- Mitglied im Kuratorium Berliner Mitte

Herr Uwe Schmack
(Geschäftsführer bis 31. Dezember 2014)

- Delegierter des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführer zugestimmt.

Geschäfte mit zum Konzern gehörenden Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen sind dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden, da solche nicht abgeschlossen wurden; der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Konzern keinen Gebrauch gemacht.

Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Konzern zur Zustimmung vorgelegt, da solche nicht abgeschlossen wurden.

Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates oder Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

V. TRANSPARENZ

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den aktuellen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.

Unternehmensinformationen (u. a. die Geschäftsberichte) sind im Internet veröffentlicht worden.

VI. RECHNUNGSLEGUNG

Die Jahresabschlüsse und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und in den vorgesehenen Fristen dem Gesellschafter vorgelegt.

Die Zwischenberichte wurden zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung intensiv erörtert.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht gegenüber Organen des Abschlussprüfers – gegenüber dem Konzern sowie seinen Organmitgliedern bestanden. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe und der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde zum

Abschlussprüfer 2014 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet. Der Abschlussprüfer hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2014 teilgenommen.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Berlin, 17. März 2015



Dr. Margaretha Sudhof
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates



Lars Ernst
Geschäftsführung



Muskauer Straße 21, Kreuzberg, erbaut 1877
Foto: Angela Kovacs-Nawrath



Hermann Henselmanns Haus des Lehrers (mit Mosaikfries „Unser Leben“ von Walter Womacka) & Kongresshalle, Mitte, erbaut 1964
Foto: Michael Lindner

Konzernbilanz zum 31. 12. 2014

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Konzerneigener Kapitalspiegel

| Aktiva | 31.12.2014 T€ | Vorjahr T€ |
|--|------------------|------------------|
| A. Anlagevermögen | 1.469.356 | 1.435.737 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 114 | 182 |
| II. Sachanlagen | 1.466.909 | 1.432.719 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.162.775 | 1.180.144 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 234.145 | 236.947 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 6.324 | 4.256 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 8.107 | 8.478 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 4 | 6 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.626 | 1.604 |
| 7. Anlagen im Bau | 4.791 | 0 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 603 | 1.284 |
| 9. geleistete Anzahlungen | 48.534 | 0 |
| III. Finanzanlagen | 2.333 | 2.836 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 51 | 51 |
| 2. Beteiligungen | 2.282 | 2.690 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 0 | 95 |
| B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin | 578 | 674 |
| C. Umlaufvermögen | 149.637 | 130.113 |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 84.099 | 90.326 |
| 1. Grundstücke mit fertigen Bauten | 24.930 | 26.452 |
| 2. Unfertige Leistungen | 59.169 | 63.874 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 5.397 | 10.740 |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.690 | 1.726 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 143 | 796 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2 | 6 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 79 | 153 |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1 | 1 |
| 6. Forderungen gegen den Gesellschafter | 11 | 7 |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.471 | 8.051 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – davon Treuhandvermögen: T€ 19.782 (Vorjahr: T€ 17.815) | 60.141 | 29.047 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 686 | 799 |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 480 | 507 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 206 | 292 |
| E. Latente Steuern | 45.431 | 45.978 |
| F. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 21 | 2 |
| | 1.665.709 | 1.613.303 |

| Passiva | 31.12.2014 T€ | Vorjahr T€ |
|--|------------------|------------------|
| A. Eigenkapital | 572.348 | 529.134 |
| I. Gezeichnetes Kapital | 6.724 | 6.724 |
| II. Kapitalrücklage | 129.042 | 127.920 |
| III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 238.707 | 228.482 |
| IV. Erwirtschaftetes Kapital | 197.875 | 166.008 |
| 1. Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre | 166.008 | 121.606 |
| 2. Konzernjahresüberschuss | 31.867 | 44.402 |
| B. Rückstellungen | 51.069 | 50.936 |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.129 | 1.209 |
| 2. Steuerrückstellungen | 11.540 | 8.116 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 38.400 | 41.611 |
| C. Verbindlichkeiten | 1.021.181 | 1.011.360 |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 871.426 | 857.252 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 50.735 | 52.570 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 63.698 | 66.094 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 17.244 (Vorjahr: T€ 15.993) | 21.498 | 19.189 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 2.537 (Vorjahr: T€ 1.822) | 3.054 | 2.336 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.007 | 6.705 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 9 | 9 |
| 8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | 3.068 | 4.627 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: T€ 359 (Vorjahr: T€ 421) | 686 | 2.578 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 21.111 | 21.873 |
| | 1.665.709 | 1.613.303 |

| | 2014 T€ | Vorjahr T€ |
|--|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse | 219.732 | 216.923 |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 214.682 | 208.986 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 2.883 | 5.702 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 1.328 | 1.297 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 839 | 938 |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -6.227 | 1.139 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 29.490 | 56.168 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -122.030 | -110.067 |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -121.309 | -109.241 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -5 | -60 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -716 | -766 |
| 5. Rohergebnis | 120.965 | 164.163 |
| 6. Personalaufwand | -19.973 | -19.182 |
| a) Löhne und Gehälter | -16.343 | -15.693 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung T€ -594 (Vorjahr: T€ -559) | -3.630 | -3.489 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin | -32.757 | -40.033 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10.540 | -16.446 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen T€ 0 (Vorjahr: T€ 7) | 117 | 220 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0 | 1.048 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 8 (Vorjahr: T€ 622) | 299 | 2.618 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -791 (Vorjahr: T€ -1.377) | -37.872 | -44.895 |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 20.239 | 47.493 |
| 14. Außerordentliche Erträge | 17.775 | 0 |
| 15. Außerordentliches Ergebnis | 17.775 | 0 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -7.162 | -2.199 |
| 17. Sonstige Steuern | 1.015 | -892 |
| 18. Konzernjahresüberschuss | 31.867 | 44.402 |

| | 2014 T€ | Vorjahr T€ |
|---|----------------|-----------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 50.786 | 46.580 |
| Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten | 14.092 | 44.402 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 27.431 | 21.225 |
| Veränderung der Rückstellungen | 170 | -3.496 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge | 372 | 3.160 |
| Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -792 | -15.859 |
| Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 8.747 | -3.165 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 766 | 313 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -59.192 | 62.496 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.169 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen | -60.249 | -46.404 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0 | 108.900 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -112 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 37.914 | -116.074 |
| Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern | -4.260 | -79.777 |
| Einzahlung aus einem gerichtlich festgestellten Vergleich | 28.000 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 43.822 | 22.455 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten | -29.648 | -58.752 |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes | 29.508 | -6.998 |
| Stand Finanzmittel zum 01.01. | 10.780 | 17.778 |
| Stand Finanzmittel zum 31.12. | 40.288 | 10.780 |

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich des Treuhandvermögens und Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte.

| | Mutterunternehmen | | | | | | | Minderheits- gesellschafter | Eigenkapital gemäß Konzernbilanz | |
|--|-------------------------|----------------------|--|----|---|-----------------------------------|---|--------------------------------|--|--------------|
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG | | Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital | | | | | Eigenkapital |
| | | | | | Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre | Konzern- jahres- überschuss | Summe Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital | | | |
| T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | | |
| Stand 31.12.2012 | 6.724 | 127.920 | - | | - | - | 350.088 | 484.732 | 0 | 484.732 |
| Umgliederungen zum 01.01.2013 | - | - | 228.482 | | 108.066 | 13.540 | -228.482 | 0 | - | 0 |
| Korrigierter Stand 01.01.2013 | 6.724 | 127.920 | 228.482 | | 108.066 | 13.540 | 121.606 | 484.732 | 0 | 484.732 |
| Einstellung des Jahresüberschusses 2012 in das erwirtschaftete Kapital | - | - | - | | 13.540 | -13.540 | 0 | 0 | - | 0 |
| Veränderungen des Konsolidierungskreises | - | - | - | | - | - | - | - | 0 | 0 |
| Konzernjahresüberschuss 2013 | - | - | - | | - | 44.402 | 44.402 | 44.402 | - | 44.402 |
| Stand 31.12.2013 | 6.724 | 127.920 | 228.482 | | 121.606 | 44.402 | 166.008 | 529.134 | 0 | 529.134 |
| Einstellung des Jahresüberschusses 2013 in das erwirtschaftete Kapital | - | - | - | | 44.402 | -44.402 | 0 | 0 | - | 0 |
| Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter | - | 1.122 | - | | - | - | - | 1.122 | 0 | 1.122 |
| Korrekturen aufgrund von Änderungen nach § 36 DMBilG | - | - | 10.225 | | - | - | - | 10.225 | 0 | 10.225 |
| Konzernjahresüberschuss 2014 | - | - | - | | - | 31.867 | 31.867 | 31.867 | - | 31.867 |
| Stand 31.12.2014 | 6.724 | 129.042 | 238.707 | | 166.008 | 31.867 | 197.875 | 572.348 | 0 | 572.348 |



Karl-Marx-Allee/Bauabschnitt II, Mitte, erbaut 1960
Foto: Martin von Statten

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38
10178 Berlin
Tel. : 030/247130
Fax: 030/24714100
info@wbm.de | www.wbm.de

Herausgeber

Geschäftsführung der WBM
Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

Gestaltung

kleiner und bold GmbH, Berlin

Bildnachweise

Titel: Foyerfenster, Platz der Vereinten Nationen 3–10,
Friedrichshain, erbaut 1968–1970; Foto: S. Kloss

Seite 6: Geschäftsführung der WBM; Foto: F. Peters

Seite 8: stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Frau Dr. Sudhof; Foto: Marco Urban

Im Bestand der WBM befinden sich rund 100 denk-
malgeschützte Gebäude verschiedenster Epochen,
einigen davon bieten wir mit diesem Geschäftsbericht
eine Bühne.



**WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH**
Dircksenstraße 38
10178 Berlin
Tel. : 030/247130
Fax: 030/24714100
info@wbm.de | www.wbm.de

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Konzernabschluss
zum 31.Dezember 2014
mit Konzernlagebericht

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

| <u>Aktiva</u> | <u>31.12.2014</u> | <u>Vorjahr</u> |
|---|-------------------|------------------|
| | T€ | T€ |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 114 | 182 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.162.775 | 1.180.144 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 234.145 | 236.947 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 6.324 | 4.256 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 8.107 | 8.478 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 4 | 6 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.626 | 1.604 |
| 7. Anlagen im Bau | 4.791 | 0 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 603 | 1.284 |
| 9. geleistete Anzahlungen | 48.534 | 0 |
| | 1.466.909 | 1.432.719 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 51 | 51 |
| 2. Beteiligungen | 2.282 | 2.690 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 0 | 95 |
| | 2.333 | 2.836 |
| | 1.469.356 | 1.435.737 |
| B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin | 578 | 674 |
| C. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke mit fertigen Bauten | 24.930 | 26.452 |
| 2. Unfertige Leistungen | 59.169 | 63.874 |
| | 84.099 | 90.326 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 1.690 | 1.726 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 143 | 796 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 2 | 6 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 79 | 153 |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1 | 1 |
| 6. Forderungen gegen den Gesellschafter | 11 | 7 |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.471 | 8.051 |
| | 5.397 | 10.740 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 60.141 | 29.047 |
| - davon Treuhandvermögen: T€ 19.782 (Vorjahr: T€ 17.815) | | |
| | 149.637 | 130.113 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 480 | 507 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 206 | 292 |
| | 686 | 799 |
| E. Latente Steuern | 45.431 | 45.978 |
| F. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 21 | 2 |
| | 1.665.709 | 1.613.303 |

| <u>P a s s i v a</u> | <u>31.12.2014</u> | <u>Vorjahr</u> |
|---|--------------------------|-----------------------|
| | T€ | T€ |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 6.724 | 6.724 |
| II. Kapitalrücklage | 129.042 | 127.920 |
| III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 238.707 | 228.482 |
| IV. Erwirtschaftetes Kapital | | |
| 1. Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre | 166.008 | 121.606 |
| 2. Konzernjahresüberschuss | 31.867 | 44.402 |
| | 197.875 | 166.008 |
| | 572.348 | 529.134 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.129 | 1.209 |
| 2. Steuerrückstellungen | 11.540 | 8.116 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 38.400 | 41.611 |
| | 51.069 | 50.936 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 871.426 | 857.252 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 50.735 | 52.570 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 63.698 | 66.094 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 21.498 | 19.189 |
| - davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 17.244 (Vorjahr: T€ 15.993) | | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 3.054 | 2.336 |
| - davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 2.537 (Vorjahr: T€ 1.822) | | |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.007 | 6.705 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 9 | 9 |
| 8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | 3.068 | 4.627 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten | 686 | 2.578 |
| - davon aus Steuern: T€ 359 (Vorjahr: T€ 421) | | |
| | 1.021.181 | 1.011.360 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 21.111 | 21.873 |
| | 1.665.709 | 1.613.303 |

**Konzerngewinn- und verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

| | 2014 | Vorjahr |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | T€ | T€ |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 214.682 | 208.986 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 2.883 | 5.702 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 1.328 | 1.297 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 839 | 938 |
| | <u>219.732</u> | <u>216.923</u> |
| 2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | -6.227 | 1.139 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 29.490 | 56.168 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -121.309 | -109.241 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -5 | -60 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -716 | -766 |
| | <u>-122.030</u> | <u>-110.067</u> |
| 5. Rohergebnis | <u>120.965</u> | <u>164.163</u> |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -16.343 | -15.693 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -3.630 | -3.489 |
| - davon für Altersversorgung T€ -594 (Vorjahr: T€ -559) | <u>-19.973</u> | <u>-19.182</u> |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin | -32.757 | -40.033 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10.540 | -16.446 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 117 | 220 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen T€ 0 (Vorjahr: T€ 7) | | |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 0 | 1.048 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 299 | 2.618 |
| - davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 8 (Vorjahr: T€ 622) | | |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -37.872 | -44.895 |
| - davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -791 (Vorjahr: T€ -1.377) | | |
| Erträge aus Verlustübernahme | 0 | 0 |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | <u>20.239</u> | <u>47.493</u> |
| 14. Außerordentliche Erträge | 17.775 | 0 |
| 15. Außerordentliches Ergebnis | <u>17.775</u> | <u>0</u> |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -7.162 | -2.199 |
| 17. Sonstige Steuern | 1.015 | -892 |
| 18. Konzernjahresüberschuss | <u>31.867</u> | <u>44.402</u> |

**Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

| | 2014 | Vorjahr |
|---|-----------------------|------------------------|
| | <u>T€</u> | <u>T€</u> |
| <u>Laufende Geschäftstätigkeit</u> | | |
| Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten | 14.092 | 44.402 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 27.431 | 21.225 |
| Veränderung der Rückstellungen | 170 | -3.496 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge | 372 | 3.160 |
| Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -792 | -15.859 |
| Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 8.747 | -3.165 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 766 | 313 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | <u>50.786</u> | <u>46.580</u> |
| <u>Investitionstätigkeit</u> | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 1.169 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen | -60.249 | -46.404 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0 | 108.900 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -112 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | <u>-59.192</u> | <u>62.496</u> |
| <u>Finanzierungstätigkeit</u> | | |
| Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern | -4.260 | -79.777 |
| Einzahlung aus einem gerichtlich festgestellten Vergleich | 28.000 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 43.822 | 22.455 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten | -29.648 | -58.752 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | <u>37.914</u> | <u>-116.074</u> |
| <u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u> | 29.508 | -6.998 |
| Stand Finanzmittel zum 01.01. | 10.780 | 17.778 |
| Stand Finanzmittel zum 31.12. | 40.288 | 10.780 |

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich des Treuhandvermögens und Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte.

Konzerneigenkapitalspiegel 2014

| Mutterunternehmen | | | | | | | Minderheits- gesellschafter | Eigenkapital gemäß Konzernbilanz | |
|--|----------------------|---|---|-----------------------------------|---|----------------|--------------------------------|--|----------------|
| Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Sonder- rücklage gemäß § 27 DMBilG | Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital | | | Eigenkapital | | | |
| | | | Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre | Konzern- jahres- überschuss | Summe Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital | | | | |
| T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | |
| Stand 31.12.2012 | 6.724 | 127.920 | - | - | 350.088 | 484.732 | 0 | 484.732 | |
| Umgliederungen zum 01.01.2013 | - | - | 228.482 | 108.066 | 13.540 | -228.482 | 0 | - | 0 |
| Korrigierter Stand 01.01.2013 | 6.724 | 127.920 | 228.482 | 108.066 | 13.540 | 121.606 | 484.732 | 0 | 484.732 |
| Einstellung des Jahresüber- schusses 2012 in das Erwirtschaftete Kapital | - | - | - | 13.540 | -13.540 | 0 | 0 | - | 0 |
| Veränderungen des Konsolidierungskreis | - | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 |
| Konzernjahresüberschuss 2013 | - | - | - | - | 44.402 | 44.402 | 44.402 | - | 44.402 |
| Stand 31.12.2013 | 6.724 | 127.920 | 228.482 | 121.606 | 44.402 | 166.008 | 529.134 | 0 | 529.134 |
| Einstellung des Jahresüber- schusses 2013 in das Erwirtschaftete Kapital | - | - | - | 44.402 | -44.402 | 0 | 0 | - | 0 |
| Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter | - | 1.122 | - | - | - | - | 1.122 | 0 | 1.122 |
| Korrekturen aufgrund von Änderungen nach § 36 DMBilG | - | - | 10.225 | - | - | - | 10.225 | 0 | 10.225 |
| Konzernjahresüberschuss 2014 | - | - | - | - | 31.867 | 31.867 | 31.867 | - | 31.867 |
| Stand 31.12.2014 | 6.724 | 129.042 | 238.707 | 166.008 | 31.867 | 197.875 | 572.348 | 0 | 572.348 |

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des DM-Bilanzgesetzes (DMBilG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 26.11.2013 und Abschluss eines Grundstücksübertragungsvertrages vom 26.03.2014 hat der Gesellschafter, das Land Berlin, mit Wirkung zum 15.04.2014 ein Grundstück in die Gesellschaft eingebracht. Die Übertragung erfolgte im Wege einer gesellschaftsrechtlichen Einbringung und erhöhte im Geschäftsjahr die Kapitalrücklage. Mit der Einbringung des unbebauten Grundstücks hat sich die Gesellschaft gegenüber dem Land Berlin im Rahmen eines Projektvertrages vom 21.11./01.12.2014 verpflichtet, einen Wohnungsneubau zu errichten und diesen nach Fertigstellung im Sinne einer sozial verträglichen Mietenentwicklung und sozial ausgewogenen Mieterstruktur zu vermieten.

B. Konsolidierungskreis

Vollkonsolidierte Unternehmen

Die WBM ist Muttergesellschaft der nachstehenden Unternehmen, die im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss gemäß § 290 HGB einbezogen werden:

| Unternehmen, Sitz | Anteil am Kapital % |
|--|---------------------|
| <u>Tochterunternehmen:</u> | |
| WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin (WBMI) | 100,0 |
| Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOGGE, Berlin (BEWOGGE) | 100,0 |
| IHZ GmbH, Berlin (IHZ) | 100,0 |
| WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin (WBF) | 100,0 |
| B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH, Berlin (B.A.A.M.) | 100,0 |
| <u>Zweckgesellschaften:</u> | |
| ZIMBAL Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Pullach (ZIMBAL) | 100,0 |
| Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH & Co. Dritte Beteiligungs KG i. L., Berlin (BAF III i. L.) | 6,4 |

Gemäß den Gesellschafterbeschlüssen vom 02.04.2014 sind die Tochterunternehmen WBF, BEWOGGE und WBMI gemäß § 264 Abs. 3 Nr. 1 HGB von der Erstellung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 befreit.

Die WBM hat als alleinige Gesellschafterin der IHZ den einzigen Geschäftsanteil mit Wirkung zum 01.01.2015 an die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH verkauft.

Die BAF III i. L. wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23.09.2014 zum 31.12.2014 aufgelöst.

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden ist seit dem 31.12.2013 die Gesellschaft Berlin-Anlagen-Agentur Bassmann GmbH & Co. Zweite Beteiligungs KG i. L., Berlin (BAF II i. L.). Die Firma ist mit Eintragung im Handelsregister am 02.12.2014 erloschen. Die Gesellschaft hat zum 12.12.2014 einen Liquidationsabschluss erstellt. Das nach Abzug der Liquidationskosten verbliebene Eigenkapital wurde verteilt und vollständig an die berechtigten Gesellschafter ausgezahlt. Die Veränderung hat keine Auswirkung auf den Konzernjahresabschluss, da alle Vermögenswerte dieser Gesellschaft in der Konzernbilanz mit den Werten aus der Erstkonsolidierung fortgeführt werden.

Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (WBF VuB), zum 31.12.2014 nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da sie insgesamt für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Assoziierte Unternehmen

Von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden folgende Beteiligungen gemäß § 271 Abs. 1 HGB gehalten, auf die ein maßgeblicher Einfluss i. S. d. § 311 Abs. 1 HGB ausgeübt wird:

| Unternehmen, Sitz | Anteil am Kapital % |
|---|---------------------|
| FRIMO Verwaltungs GmbH i. L., Berlin (FRIMO i. L.) | 50,0 |
| BBcom Berlin-Brandenburgische Kommunikationsgesellschaft mbH, Berlin (BBcom) | 49,0 |
| Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vierte Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG i. L., Berlin (WBF 4. GG i. L.) | 23,5 |

Gemäß § 311 Abs. 2 HGB wurde auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss als assoziierte Unternehmen verzichtet, da die Beteiligungsbuchwerte nur geringfügig vom anteiligen Eigenkapital abweichen und somit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowohl einzeln und auch insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

Die FRIMO i. L. wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 05.12.2012 mit Ablauf des 31.12.2012 aufgelöst. Die Veröffentlichung im Handelsregister über die Liquidation der Gesellschaft und die Bestellung eines Liquidators ist mit Eintragung vom 01.02.2013 erfolgt. Aufgrund eines noch nicht abgeschlossenen Besteuerungsverfahrens ist die Löschung bisher noch nicht erfolgt.

Die WBF 4. GG i. L. wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 13.07.2012 zum 31.12.2012 aufgelöst. Die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücke wurden in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt. Mit Abschluss von Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen sind einzelne Gesellschafter aus der Gesellschaft ausgeschieden, so dass sich der Kapitalanteil des Gesellschafters WBF von im Vorjahr 5,1 % auf 23,5 % erhöht hat.

C. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Kapitalkonsolidierung,
- Schuldenkonsolidierung,
- Zwischenergebniseliminierung und
- Aufwands- und Ertragskonsolidierung.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte bei Unternehmenserwerben vor dem 01.01.2010 nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge wurden in den Vorjahren als Geschäftswerte ausgewiesen und inzwischen vollständig abgeschrieben. Die entstandenen passivischen Unterschiedsbeträge wurden in den Vorjahren in die Kapitalrücklage eingestellt.

Für Unternehmenserwerbe ab dem 01.01.2010 wird die Erwerbsmethode angewandt. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögenswerte und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Die sich aus der Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Neubewerteten Eigenkapital ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge wurden vollständig ergebniswirksam abgeschrieben.

Die zum 31.12.2014 zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bestehenden Ausleihungen, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** nach § 303 Abs. 1 HGB eliminiert.

Im Rahmen der **Zwischenergebniseliminierung** gemäß § 304 Abs. 1 HGB werden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Entsprechend § 305 HGB sind im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet worden.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss zum 31.12.2014 sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß § 308 HGB einheitlich nach den von der WBM angewandten Methoden bewertet worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, bis auf die erstmalige Aktivierung der Instandhaltungsrücklage der eigenen Bestände in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG-Anlagen), gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert.

Bei Grundstücken, die der Gesellschafter im Wege der Einbringung der Gesellschaft zuführt, entsprechen die Anschaffungskosten dem Verkehrswert abzüglich des Barwerts der eingegangenen Verpflichtungen zum Zeitpunkt der Einbringung.

Die Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) erfolgt unter Berücksichtigung der Richtlinie 7.4 Abs. 9 Satz 2 EStR.

Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 und 1.000,00 Euro werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren gleichmäßig abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 20 % oder 33,3 % |
| Wohnbauten | 1 % - 2,5 % |
| Geschäftsbauten | 1,7 %, - 4 % |
| Außenanlagen | 10 % |
| Technische Anlagen und Maschinen | 10 % und 20 % |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5 % - 33,3 %. |

Die Wertansätze des Sachanlagevermögens werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB einer Überprüfung unterzogen. Als niedrigerer beizulegender Wert wird dabei der Ertragswert zugrunde gelegt. Eine dauernde Wertminderung wird angenommen, wenn der Ertragswert niedriger ist als der Buchwert unter Berücksichtigung der mittelfristigen planmäßigen Abschreibung des Gebäudes.

Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen sind nach § 253 Abs. 5 HGB durch entsprechende Zuschreibungen unter Berücksichtigung der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten - maximal auf den beizulegenden Wert - berücksichtigt.

Abschreibungen auf Zugänge von immateriellen Vermögensgegenständen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zeitanteilig ab dem Monat der Anschaffung vorgenommen.

Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Finanzanlagen sind nach § 253 Abs. 5 HGB durch entsprechende Zuschreibungen unter Berücksichtigung der fortgeführten Anschaffungskosten - maximal auf den beizulegenden Wert - berücksichtigt.

Die Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin betreffen Seniorenwohnhäuser, die im Auftrag des Landes Berlin errichtet wurden und an das Land Berlin vermietet sind. Der Bilanzwert zum Stichtag stellt einen Ausgleichsanspruch gegenüber dem Land Berlin im Falle der Beendigung der Grundstücksleih- und Generalmietverträge dar und ermittelt sich als Anschaffungskosten zuzüglich aufgewendeter Fremdkapitalzinsen abzüglich in der Miete kalkulierter Zinsen sowie Abschreibungen von 1 % p. a.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder gegebenenfalls zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen zum Verkauf bestimmten Grundstücken sind nach § 253 Abs. 5 HGB durch entsprechende Zuschreibungen – maximal auf den beizulegenden Wert – berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert ausgewiesen. Vorhandenen Risiken wird durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen, nicht einbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2014 erfolgt der Ausweis der Instandhaltungsrücklage der eigenen Bestände in WEG-Anlagen in dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände.

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert.

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit diesen Schulden verrechnet. Der die Schulden übersteigende beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände wurde im Posten Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Gemäß § 298 i. V. m. § 274 HGB und § 306 HGB werden im Konzernabschluss latente Steuern auf temporäre Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften angesetzt. Darüber hinaus werden ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnungen berücksichtigt.

Aktive latente Steuern auf abzugsfähige temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktiviert, als es hinreichend sicher erscheint, dass sie tatsächlich genutzt werden. Der Berechnung liegt der zum Realisierungszeitpunkt erwartete Steuersatz zugrunde, der dem aktuellen Berliner Ertragsteuersatz von 30,18 % entspricht und die Körperschaftsteuer, den Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer berücksichtigt. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, da diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und die gleichen Steuerarten betreffen.

Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Ferner wird eine Aufwandsrückstellung für Instandhaltung, die vor dem 01.01.2010 gebildet und für die das Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB in Anspruch genommen wurde, fortgeführt.

Die Pensionsrückstellung wird entsprechend den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,0 % p. a. sowie unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes von 4,54 % p. a. und der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck von 2005.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst und mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung dieser Schulden dienen, verrechnet. Eine entsprechende Verrechnung der zugehörigen Aufwendungen und Erträge ist in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfolgt.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden aufgrund der Erfassung zum beizulegenden Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung mit den abgezinsten Rückzahlungsbeträgen fortgeführt.

In den Rechnungsabgrenzungsposten gemäß § 250 HGB werden Zahlungsvorgänge abgebildet, die Aufwand oder Ertrag künftiger Jahre darstellen. Die Auflösung abgegrenzter Geldbeschaffungskosten erfolgt entsprechend der Laufzeit der jeweils zugrunde liegenden Kredite.

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

I. Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist diesem Konzernanhang als Anlage 1 beigelegt.

Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** resultieren aus dem Kauf von zwei Grundstücken (T€ 1.960) und aus dem durch Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarung erfolgten Erwerb von 9 nicht zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen im Sondereigentum (T€ 643). Aus der Aktivierung von komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind weitere Zugänge von T€ 4.349 entstanden.

Bei den **Grundstücken mit Geschäftsbauten** betreffen die Zugänge im Wesentlichen den durch Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarung erfolgten Erwerb von zwei im Sondereigentum befindlichen Gewerbeeinheiten (T€ 639).

Aufgrund der Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin, sowie die darauf entfallenden Nebenkosten erfolgt ein Zugang in dem Posten **Grundstücke ohne Bauten** von T€ 1.429.

In dem Posten **Bauvorbereitungskosten** (T€ 603) werden mehrere projektierte Neubauhabsachen ausgewiesen.

Unter den **geleisteten Anzahlungen** wird im Wesentlichen der vorausgezahlte Kaufpreis einer Wohnanlage - einschließlich Anschaffungsnebenkosten - von T€ 47.044 ausgewiesen, bei dem der Lasten-Nutzen-Wechsel zum 01.01.2015 eingetreten ist.

Aufgrund des Verzichts auf die Einbeziehung der WBF VuB in den Konzernabschluss werden zum 31.12.2014 Buchwerte von insgesamt T€ 51 bei den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** ausgewiesen.

Bei den **Beteiligungen** ergaben sich aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen von T€ 138.

Die **Grundstücke mit fertigen Bauten** (T€ 24.930) beinhalten mehrheitlich das Sondereigentum in WEG-Anlagen. Aus Einzelverkäufen im Geschäftsjahr ergeben sich Abgänge von T€ 1.570. Aufgrund von Wertaufholungen erfolgten Zuschreibungen von T€ 48.

Die **unfertigen Leistungen** (T€ 59.169) enthalten im Wesentlichen die gegenüber Mietern und Dritten zum 31.12.2014 noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem Aktivposten stehen erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (T€ 11) betreffen ausschließlich Forderungen gegen Behörden des Landes Berlin im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (T€ 3.471) betreffen im Wesentlichen mit T€ 2.820 die Aktivierung der Instandhaltungsrücklage der eigenen Bestände in WEG-Anlagen.

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben T€ 143 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Damna von T€ 480.

In der Konzernbilanz werden **aktive latente Steuern** von insgesamt Mio. € 45,4 (im Vorjahr Mio. € 46,0) angesetzt auf:

| | 31.12.2014 in Mio. € | 31.12.2013 in Mio. € |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge | | |
| Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag | 8,4 | 7,1 |
| Latente Steuern auf Temporäre Wertdifferenzen | | |
| Sachanlagen | 35,8 | 26,9 |
| Rückstellungen | 2,0 | 3,2 |
| Finanzanlagen | -0,9 | -2,4 |
| § 6b-Rücklagen | -0,7 | 0,0 |
| Zweckgesellschaften | 0,8 | 11,2 |
| | 37,0 | 38,9 |
| <hr/> Bilanzwert der Latenten Steuern <hr/> | <hr/> 45,4 <hr/> | <hr/> 46,0 <hr/> |

Steuerliche Verlustvorträge sind nur in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnung berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt werden körperschaftsteuerliche (Mio. € 328,3) und gewerbesteuerliche (Mio. € 18,2) Verlustvorträge von Tochtergesellschaften, die für die Dauer der bestehenden steuerlichen Organschaften nicht nutzbar sind.

Infolge des Ankaufs von Objekten aus einer Zweckgesellschaft durch ein konsolidiertes Unternehmen erhöhen sich die Wertansätze in der Steuerbilanz des konsolidierten Unternehmens und führen zu einer Erhöhung der Latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei den Sachanlagen. Zugleich mindern sich die latenten Steuern auf temporäre Differenzen bei den Zweckgesellschaften.

Die temporären Wertdifferenzen zum 31.12.2014 zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen belaufen sich auf Mio. € 122,6 (Vorjahr Mio. € 128,9).

Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (T€ 21) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 136) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (T€ 157). Bei dem vor Verrechnung unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Deckungsvermögen handelt es sich um den Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung (T€ 11) mit den entsprechenden Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen (T€ 8) verrechnet.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist im Eigenkapitalspiegel gemäß § 297 Abs. 1 HGB dargestellt.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert T€ 6.724 und ist voll erbracht.

Die Erhöhung der **Kapitalrücklage** von T€ 1.122 resultiert aus der Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin. Zum Bilanzstichtag beinhaltet dieser Posten die Kapitalrücklage der WBM (T€ 64.576) und die in Vorjahren durch Anteilserwerbe erfolgsneutral realisierten passivischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung (T€ 64.466).

Aufgrund eines gerichtlich festgestellten Vergleiches wurden Altverbindlichkeiten und daraus resultierende Aufwendungen aus früheren Jahren durch einen Dritten in Höhe von T€ 28.000 ausgeglichen. Hieraus resultiert eine Berichtigung nach § 36 Abs. 4 DMBilG, welche zu einer Erhöhung der **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG** um T€ 10.225 führt. Der die Berichtigung der Sonderrücklage übersteigende Betrag von T€ 17.775 ist ergebniswirksam erfasst worden.

Der Posten **Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre** umfasst die vereinnahmten Vorjahresergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, alle erfolgswirksamen Beträge aus der Kapitalkonsolidierung, alle Aufrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung und die gesamten Zwischenergebnisse.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der rechtlichen Übernahme der Zweckgesellschaften. Für die bei Übernahme der Immobilien entstehende Belastung mit Grunderwerbsteuer (T€ 4.051) und für die im Zeitpunkt des Ausscheidens der konzernfremden Kreditgeber entstehende Belastung mit Gewerbesteuer (T€ 2.982) wurden entsprechende Rückstellungen gebildet. Darüber hinaus werden im Wesentlichen Rückstellungen für Gewerbesteuer von T€ 2.649 und Körperschaftsteuer von T€ 1.647 für das Jahr 2014 ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag bestehen im Wesentlichen folgende **sonstige Rückstellungen** (T€ 38.400) für:

| | T€ |
|--|--------|
| Unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt wird, sowie für vertraglich zu tragende Schönheitsreparaturen | 11.333 |
| Prozessrisiken und -kosten | 8.703 |
| Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (u. a. Betriebskosten) | 7.597 |
| Risiken aus der Restitution | 4.380 |
| Haftungsansprüche anderer Kreditgeber der BAF III i. L. | 1.823 |
| Risiken aus dem Wegfall der Anschlussförderung | 1.246 |
| Verwaltungskosten (davon aus Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt der rechtlichen Übernahme der Zweckgesellschaften T€ 227) | 1.126 |
| Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Abfindungen und Altersteilzeit | 963 |
| Aufwandsrückstellung für unterlassene Instandhaltung | 311 |

Die Aufwandsrückstellung für unterlassene Instandhaltung wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB beibehalten und umfasst die Mängelbeseitigung an Eternit-Fassadenplatten.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die gegebenen Sicherheiten sind in dem diesem Anhang als Anlage 2 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter** betreffen im Wesentlichen die Rückzahlungsverpflichtungen an das Land Berlin aus Fördermitteln (T€ 3.042), die unter dem Vorbehalt der Bestimmung nach Maßgabe des § 177 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches standen. Gemäß Vereinbarung vom 18.01.2008 erfolgt die Rückzahlung ab 2012 in fünf Jahresraten.

II. Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung** (T€ 214.682) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (T€ 153.013), Erträge aus abgerechneten Umlagen (T€ 59.246) und Aufwendungszuschüsse (T€ 2.423).

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen sowie Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin beinhalten planmäßige Abschreibungen (T€ 32.733) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 24).

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen, die für die Beurteilung der Ertragslage nicht von untergeordneter Bedeutung sind, sind in folgenden Posten der Konzerngewinn- und Verlustrechnung enthalten:

| | T€ |
|---|-------|
| Sonstige betriebliche Erträge | |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 8.782 |
| Erträge aus der Zuschreibung von in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens | 5.325 |
| Erträge aus der erstmaligen Aktivierung der Instandhaltungsrücklage der eigenen Bestände in WEG-Anlagen | 2.716 |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 2.015 |
| Erträge aus Kostenerstattungen und Vergleichen aus Gerichtsverfahren | 862 |
| Erträge aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen | 841 |
| Erträge aus den Entschädigungsleistungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz | 710 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen | 2.673 |

Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Zinsswaps werden saldiert im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die **außerordentlichen Erträge** (T€ 17.775) resultieren aus der gerichtlich festgestellten Vergleichszahlung durch einen Dritten. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Berichtigung der Sonderrücklage.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** gliedern sich wie folgt:

| | 2014 in Mio. € | 2013 in Mio. € |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Tatsächlicher Steueraufwand | 6,6 | 2,3 |
| <i>davon periodenfremd</i> | -0,1 | -2,2 |
| Latenter Steueraufwand aus temporären Wertdifferenzen | 1,9 | 4,4 |
| Latenter Steueraufwand aus dem Verbrauch körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge 2014 | 3,1 | 1,7 |
| Latenter Steuerertrag aus der erwarteten Verlustverrechnung bis 2019 aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen | -4,4 | -6,2 |
| Latenter Steueraufwand / -ertrag | 0,6 | -0,1 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 7,2 | 2,2 |

Für die Berechnung der latenten Steuer wurde ein Steuersatz von 30,18 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde ein Gewerbesteuerersatz von 14,35 % berücksichtigt. Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand wie folgt:

| | 2014 in Mio. € | 2013 in Mio. € |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern | 39,0 | 46,6 |
| Erwarteter Ertragsteueraufwand | 11,8 | 14,1 |
| Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen | 1,3 | 1,4 |
| Gewerbesteuerliche Kürzungen | -1,2 | -0,4 |
| Effekte aus dem Objektrückkauf | -0,3 | 0,0 |
| Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben | 0,1 | 0,8 |
| Effekte aus der steuerlichen Zuschreibung der Anteile an der WBMI | 0,0 | 0,4 |
| Steuerfreie Beteiligungserträge | 0,0 | -5,0 |
| Effekte aus der Anwachsung MAKENI nach der Betriebsprüfung | 0,0 | -0,7 |
| Ertragsteueraufwand | 11,7 | 10,6 |
| Periodenfremder Steuerertrag | -0,1 | -2,2 |
| Voraussichtliche Verlustverrechnung bis 2019 aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen | -4,4 | -6,2 |
| Periodenfremder Ertragsteuerertrag / -aufwand | -4,5 | -8,4 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 7,2 | 2,2 |

Der Unterschied zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand 2014 resultiert im Wesentlichen aus den voraussichtlich nutzbaren Verlustvorträgen (Mio. € 4,4).

F. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige Verpflichtungen aus einem Immobilienmietvertrag

Am Bilanzstichtag bestehen Zahlungsverpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen (Mio. € 0,2). Die Laufzeit der zu Grunde liegenden Mietverträge endet am 30.11.2015.

Ausgleichsbeträge für Grundstücke in Entwicklungsgebieten

Erfahren Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten durch Maßnahmen der Gemeinde eine Wertsteigerung (Bodenwerterhöhung), so hat der Eigentümer des Grundstücks nach § 154 Abs. 1 BauGB der Gemeinde einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu entrichten. Den Unternehmen des WBM Konzerns werden als Eigentümern von in Entwicklungsgebieten gelegenen Grundstücken in den nächsten Jahren Zahlungsverpflichtungen von voraussichtlich Mio. € 6,4 entstehen.

2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Zur Begrenzung von Risiken aus Darlehen mit variablen Zinssätzen haben die einbezogenen Unternehmen folgende derivative Finanzinstrumente vereinbart, denen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zu Grunde liegen. Die angegebenen Marktwerte basieren auf Bestätigungen der jeweiligen Kreditinstitute, die eine Mark-to-Market-Bewertung vorgenommen haben.

| Finanzierungs- instrument | Volumen des Grund- geschäftes 31.12.2014 | Laufzeit des Grund- geschäftes bis | Laufzeit Swap bis | Marktwert | Zinsaufwand |
|--------------------------------------|---|---|----------------------------------|------------------|--------------------|
| | T€ | | | T€ | T€ |
| Zinsswap | 12.474 | 31.12.2018 | 31.12.2018 | -1.720 | -438 |
| Zinsswap | 9.247 | 29.06.2018 | 29.06.2018 | -1.471 | -424 |
| Zinsswap | 7.266 | 30.06.2018 | 30.06.2018 | -1.147 | -338 |
| Zinsswap | 37.370 | 30.06.2018 | 30.06.2018 | -6.188 | -1.795 |
| Zinsswap | 36.600 | 31.03.2017 | 31.03.2022 | -7.327 | -1.182 |
| Zinsswap | 144.750 | 31.03.2023 | 31.03.2023 | -28.816 | -4.683 |
| Summe | 247.707 | | | -46.669 | -8.860 |

Die Zinsswaps bilden zusammen mit dem jeweiligen Grundgeschäft eine Bewertungseinheit. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Referenzsätze sowie der Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme des Grundgeschäftes und des Sicherungsinstrumentes aus. Soweit die Kreditlaufzeit kürzer als die Laufzeit des Sicherungsinstrumentes ist, wird von einer Prolongation des Grundgeschäftes unter Beibehaltung der Betragsidentität zum Sicherungsgeschäft ausgegangen.

3. Offenlegung

Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

4. Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Mutterunternehmen und in den einbezogenen Tochterunternehmen neben der Geschäftsführung:

| | 2014 | 2013 |
|--|------------|------------|
| Kaufmännische / technische Angestellte | 296 | 296 |
| Lohnempfänger | 49 | 52 |
| Summe | 345 | 348 |
| davon Teilzeitbeschäftigte: | 35 | 35 |

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 18 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 16).

5. Sonstiger Anteilsbesitz

An folgendem Unternehmen, das kein verbundenes oder assoziiertes Unternehmen ist, werden zum 31.12.2014 mindestens 20 % des Kapitalanteils gehalten:

| Firma, Sitz | Kapital- anteil % | Eigenkapital T€ | Ergebnis T€ |
|--|-------------------------|--------------------|-----------------|
| FENTA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin-Mitte KG, Pullach | 94,0 | -461 | 44 ¹ |

¹ Jahresergebnis 2014 (vorläufig)

6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen¹

Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter eine nahe stehende Person der WBM i. S. d. § 285 Nr. 21 HGB. Die Geschäfte mit dem Land Berlin werden bei den Erläuterungen zu den Gebäuden auf Grundstücken des Landes Berlin, den Grundstücken ohne Bauten, den Forderungen gegen den Gesellschafter und den Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter dargestellt.

7. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Herr Lars Ernst
Herr Uwe Schmack bis 31.12.2014

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 562 und setzen sich wie folgt zusammen:

| Bezüge der Geschäftsführung | Lars Ernst T€ | Uwe Schmack T€ |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Grundvergütung | 180 | 180 |
| Variable Vergütung | 40 | 40 |
| Altersversorgung | 27 | 27 |
| Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen | 11 | 11 |
| Sachbezug | 0 | 30 |
| PKW | 9 | 7 |
| | 267 | 295 |

Frau Christina Geib ist mit Wirkung zum 01.04.2015 für drei Jahre zur Geschäftsführerin bestellt worden.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Pensionsrückstellungen betreffen ehemalige Geschäftsführer der BEWOG und deren Hinterbliebene. Im Geschäftsjahr ist diese Rückstellung mit T€ 121 in Anspruch genommen worden, T€ 104 wurden aufgelöst und T€ 70 zugeführt. Daneben erfolgte eine Aufzinsung von T€ 75. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rückstellung T€ 1.129.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2014 nachfolgend genannte Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten einschließlich der Sitzungsgelder für die Ausschüsse Bezüge von netto T€ 33.

Durch den Gesellschafterbeschluss vom 17.12.2014 wurde mit Wirkung zum 01.10.2014 die Vergütung der Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder neu geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten seit dem 01.10.2014 eine feste Vergütung. Die Zahlung von Sitzungsgeldern entfällt ab diesem Zeitpunkt.

¹ Die Angabepflicht im Anhang bezieht sich gemäß § 285 Nr. 21 HGB und den Erläuterungen in der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung RS HFA 33 nicht auf die Geschäfte mit vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen, mit Tochtergesellschaften des Landes Berlin in ihrer Funktion als öffentliche Versorgungsunternehmen sowie mit Behörden des Landes Berlin im Rahmen von gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

| | Gundver- gütung bis 30.09.2014 T€ | Sitzungs- geld bis 30.09.2014 T€ | feste Ver- gütung ab 01.10.2014 T€ | Gesamt Bezüge (netto) T€ |
|---|---|--|--|-----------------------------------|
| Herr Dr. Jürgen Heyer, Minister a. D. des Landes Sachsen-Anhalt Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 02.04.2014 | 1,6 | 0,6 | 0,0 | 2,2 |
| Frau Dr. Margaretha Sudhof Staatsekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin Stellvertretende Vorsitzende | 2,8 | 0,8 | 1,4 | 5,0 |
| Herr Peter Heid, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater | 2,8 | 0,6 | 1,6 | 5,0 |
| Frau Dorette König, Geschäftsführerin des ADAC Berlin-Brandenburg e. V. | 1,9 | 0,3 | 1,1 | 3,3 |
| Frau Dr. Katrin Leonhardt, Direktorin bei der KfW Bankengruppe | 1,9 | 0,5 | 1,1 | 3,5 |
| Frau Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin | 1,9 | 0,3 | 1,1 | 3,3 |
| Frau Christiane Röseler, Arbeitnehmervertreterin der WBM | 1,9 | 0,6 | 1,1 | 3,6 |
| Frau Sigrid Braatz, Arbeitnehmervertreterin der WBM | 1,9 | 0,5 | 1,1 | 3,5 |
| Herr Jens Peter Hein, Arbeitnehmervertreter der WBM | 1,9 | 0,6 | 1,1 | 3,6 |
| gesamt: | 18,6 | 4,8 | 9,6 | 33,0 |

8. Honorare des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2014 (T€ 125) betrifft mit T€ 115 die Abschlussprüfungsleistungen und T€ 10 andere Bestätigungsleistungen.

9. Corporate Governance

Eine Erklärung über die Beachtung der vom Land Berlin ausgesprochenen Empfehlungen zur Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex bei Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin ist dem Konzernlagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, 17. März 2015

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Lars Ernst
Geschäftsführer

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Berlin

Anlage 1 zum Anhang

Entwicklung des Konzernanlagevermögens per 31.12.2014

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 T€ | Zugänge T€ | Abgänge T€ | Um- buch- ungen (+/-) T€ | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014 T€ | Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2014 T€ | Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres T€ | Abschrei- bungen auf Abgänge T€ | Zu- schrei- bungen T€ | Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2014 T€ | Buchwert 31.12.2014 T€ | Buchwert 31.12.2013 T€ |
|---|--|---------------|---------------|--------------------------------------|--|---|---|---|--------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 1.109 | 59 | 8 | 0 | 1.160 | 927 | 127 | 8 | 0 | 1.046 | 114 | 182 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.726.125 | 6.952 | 2 | -562 | 1.732.513 | 545.981 | 27.691 | 0 | 3.934 | 569.738 | 1.162.775 | 1.180.144 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 338.554 | 694 | 26 | 0 | 339.222 | 101.607 | 4.467 | 26 | 971 | 105.077 | 234.145 | 236.947 |
| Grundstücke ohne Bauten | 5.559 | 1.429 | 0 | 357 | 7.345 | 1.303 | 0 | 0 | 282 | 1.021 | 6.324 | 4.256 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 8.787 | 0 | 371 | 0 | 8.416 | 309 | 0 | 0 | 0 | 309 | 8.107 | 8.478 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 19 | 0 | 1 | 0 | 18 | 13 | 2 | 1 | 0 | 14 | 4 | 6 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.563 | 455 | 253 | 0 | 3.765 | 1.959 | 430 | 250 | 0 | 2.139 | 1.626 | 1.604 |
| Anlagen im Bau | 0 | 3.302 | 0 | 1.489 | 4.791 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.791 | 0 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.284 | 603 | 0 | -1.284 | 603 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 603 | 1.284 |
| Geleistete Anzahlungen | 0 | 48.534 | 0 | 0 | 48.534 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48.534 | 0 |
| Summe Sachanlagen | 2.083.891 | 61.969 | 653 | 0 | 2.145.207 | 651.172 | 32.590 | 277 | 5.187 | 678.298 | 1.466.909 | 1.432.719 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 51 | 0 | 0 | 0 | 51 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 51 | 51 |
| Beteiligungen | 3.954 | 112 | 989 | 0 | 3.077 | 1.264 | 0 | 331 | 138 | 795 | 2.282 | 2.690 |
| Sonstige Ausleihungen | 95 | 0 | 95 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 95 |
| Summe Finanzanlagen | 4.100 | 112 | 1.084 | 0 | 3.128 | 1.264 | 0 | 331 | 138 | 795 | 2.333 | 2.836 |
| Anlagevermögen insgesamt | 2.089.100 | 62.140 | 1.745 | 0 | 2.149.495 | 653.363 | 32.717 | 616 | 5.325 | 680.139 | 1.469.356 | 1.435.737 |
| Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin | 2.694 | 0 | 56 | 0 | 2.638 | 2.020 | 40 | 0 | 0 | 2.060 | 578 | 674 |
| Gesamt: | 2.091.794 | 62.140 | 1.801 | 0 | 2.152.133 | 655.383 | 32.757 | 616 | 5.325 | 682.199 | 1.469.934 | 1.436.411 |

Darstellung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten per 31.12.2014

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

| | insgesamt T€ | Restlaufzeit | | | davon gesichert * T€ |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| | | unter 1 Jahr T€ | 1 – 5 Jahre T€ | über 5 Jahre T€ | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 871.426 (857.252) | 56.898 (90.606) | 211.295 (191.328) | 603.233 (575.318) | 871.426 (857.252) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 50.735 (52.570) | 47.487 (33.726) | 3.248 (18.844) | - (-) | - (-) |
| Erhaltene Anzahlungen | 63.698 (66.094) | 63.698 (66.094) | - (-) | - (-) | - (-) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 21.498 (19.189) | 21.475 (19.157) | 23 (32) | - (-) | - (-) |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 3.054 (2.336) | 3.054 (2.336) | - (-) | - (-) | - (-) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.007 (6.705) | 6.015 (6.271) | 923 (410) | 69 (24) | - (-) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 9 (9) | 9 (9) | - (-) | - (-) | - (-) |
| Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter | 3.068 (4.627) | 1.531 (1.652) | 1.537 (2.975) | - (-) | - (-) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 686 (2.578) | 686 (2.578) | - (-) | - (-) | - (-) |
| Summe | 1.021.181 | 200.853 | 217.026 | 603.302 | 871.426 |
| Vorjahreszahlen in Klammern | (1.011.360) | (222.429) | (213.589) | (575.342) | (857.252) |

* Art der Sicherung

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Grundpfandrechtiglich gesichert | 691.377 T€ |
| Bürgschaften Land Berlin | 180.049 T€ |
| | 871.426 T€ |

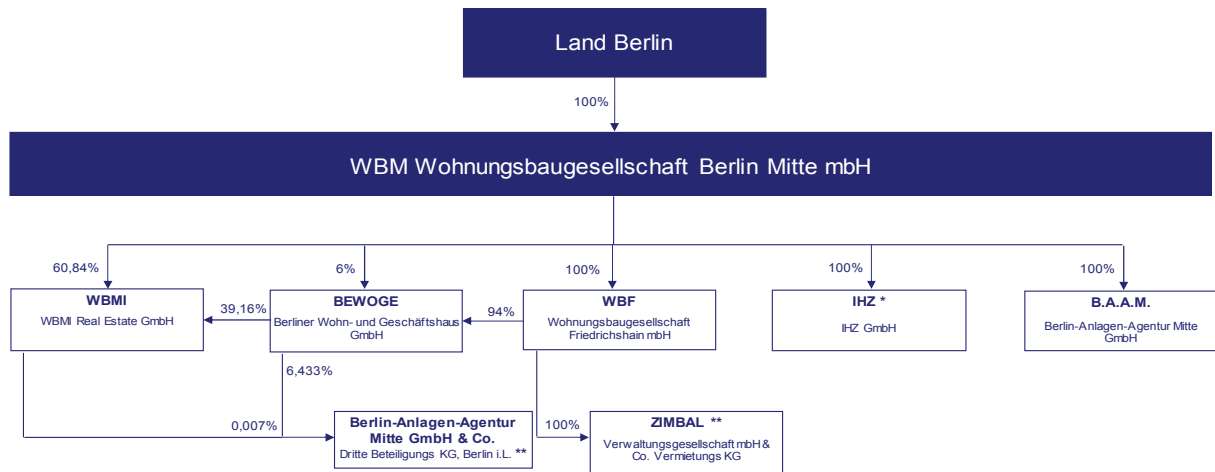
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Berlin (WBM)

Konzernlagebericht 2014

1. Grundlagen des Konzerns

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin- Mitte mbH (WBM) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft des Landes Berlin.

Folgende Beteiligungen werden zum 31.12.2014 im WBM Konzern voll konsolidiert:



* verkauft mit Wirkung zum 01.01.2015

** Zweckgesellschaften

Am 02.12.2014 wurde die Liquidation der Berlin-Anlagen-Agentur Bassmann GmbH & Co. Zweite Beteiligungs KG i. L. mit Löschung aus dem Handelsregister beendet.

Mit dem Verkauf der Erbbaurechte von der Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH & Co. Dritte Beteiligungs KG i. L. an die WBM wurde die Gesellschaft zum Jahresende aufgelöst und befindet sich derzeit in Liquidation.

Die WBM, als alleinige Gesellschafterin der IHZ, hat mit Kaufvertrag vom 17.11.2014 den einzigen Geschäftsanteil mit Wirkung zum 01.01.2015 an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH verkauft.

Der WBM Konzern kommt seinen gesellschaftlichen Aufgaben, Wohnungen zu errichten, zu bewirtschaften und diese breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, darunter auch Haushalten mit geringem Einkommen, nach. Die konsequente Umsetzung des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ist Ausdruck der sozialen Verantwortung der WBM. Diese zeigt sich sowohl in der Integration von Mietern mit unterschiedlichstem sozialem, demografischem und kulturellem Hintergrund in den Quartieren als auch in der dämpfenden Mietpreisgestaltung.

Mit rund 28.000 eigenen Wohnungen und 285.000 m² Gewerbeflächen hat der WBM Konzern in den stark nachgefragten Lagen Berlins vor allem in Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg einen Großteil seiner Immobilienbestände. Kontinuierliche Bestandserhaltung und nachhaltige Investitionen tragen zur Beibehaltung der Attraktivität und Aufwertung der Quartiere bei.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Volkswirtschaft erhöhte sich im Jahr 2014 preisbereinigt um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Während im zweiten und dritten Quartal des Jahres eine Stagnation der Konjunktur zu verzeichnen war, stellte sich im vierten Quartal ein verhaltener Aufwärtstrend ein. Die wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren verbesserten sich zum Jahresende.

Binnenwirtschaftlich blieben der private Konsum, der stabile Arbeitsmarkt, die steigenden Einkommen und die stabilen Preise der Konjunkturmotor. Während die Exporte im Verlauf des Jahres stagnierten, konnte der private Konsum durch die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt merklich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland beitragen.

Weiterhin unverändert stark blieben die Konjunkturfaktoren Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und niedrige Zinsen.

Vor dem Hintergrund der stockenden Erholung des Euroraumes, insbesondere bedingt durch die großen Mitgliedsstaaten Frankreich und Italien, entwickelte sich das deutsche Auslandsgeschäft wenig dynamisch. Die hingegen spürbare Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit steht auch im Zusammenhang mit der Euroabwertung.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird als gut eingeschätzt, obwohl notwendige Investitionen im produzierenden Bereich hinter den Erwartungen zurückblieben und damit zukünftig zu verringerter Produktivität führen können. Es mehren sich jedoch die Signale, dass mit der Verbesserung der Geschäftserwartungen in der gewerblichen Wirtschaft ein Anstieg der Investitionstätigkeit verbunden sein wird.

Um die Konjunktorentwicklung im Euroraum voranzutreiben, hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahresverlauf den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 0,05 % gesenkt, wobei damit nicht die notwendigen Struktur- und Wirtschaftsreformen in den Krisenländern abgefangen werden können. Trotz des geringen Finanzierungszinssatzes gibt es eine anhaltende Zurückhaltung bei der Kreditnachfrage und dementsprechend bei den Investitionen.

Die Berliner Wirtschaft verzeichnet neben zahlreichen aufstrebenden Unternehmensgründungen eine herausragende Forschungslandschaft und partizipiert vom Hauptstadtbonus. Dies ist die Basis für ein weiterhin stetiges Wirtschaftswachstum.

Berlin bleibt eine Stadt mit einer besonderen Lebensqualität und schafft damit ein interessantes Umfeld für gut qualifizierte Fachkräfte. Neben dem zu verzeichnenden positiven Wanderungssaldo sind der demografische Wandel der Gesellschaft und die anhaltende Tendenz zu Singlehaushalten die Gründe für die Zunahme der Anzahl der Privathaushalte. Berlin hat zwar gegenüber dem Bundesdurchschnitt weiterhin eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit (2014: 11,1 % in Berlin gegenüber 6,4 % im Bundesdurchschnitt), die solide Arbeitsmarktdynamik lässt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt jedoch tendenziell steigen. Berlin bleibt ein innovativer und attraktiver Wirtschaftsstandort.

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft ist ein wesentlicher Wirtschaftszweig der deutschen Wirtschaft. Von der Stagnation der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ist in der Immobilienwirtschaft wenig zu spüren. Politische Entscheidungen, wie die geplante so genannte Mietpreisbremse, beeinflussen jedoch den Entscheidungsrahmen der Immobilienunternehmen.

In den Metropolregionen hat der Immobilienmarkt eine positive Dynamik. Durch gute infrastrukturelle und wirtschaftliche Voraussetzungen erfolgen überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse in den Metropolen. Darüber hinaus steigt die Zahl von Wohnraum nachfragender Haushalte aufgrund zunehmender Singularisierung. Von den Berliner Haushalten sind derzeit über 50 % Ein-Personen-Haushalte. Gleichzeitig waren die Neubauaktivitäten in den Vorjahren auf relativ geringem Niveau, so dass eine Verknappung des Angebots an attraktiven Wohnungen am Markt vorhanden ist. Somit entwickelten sich in den letzten Jahren überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen bei gleichzeitig geringerem Wohnungsleerstand.

Wohnungsneubau ist daher die Herausforderung der Immobilienwirtschaft in den Metropolregionen und vor allem auch in Berlin. Die bestehende Bedarfslücke an Wohnraum muss in den nächsten Jahren geschlossen werden. Gleichzeitig sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung in Bestandsimmobilien umzusetzen.

Investoren aus der ganzen Welt sind an den vielfältigen Immobilien Berlins interessiert. Die Immobilientransaktionen nehmen stetig zu. Kaum noch Rendite bringende sichere Anlagemöglichkeiten und sehr günstige Immobilienkredite tragen zum stetigen Anstieg der Immobilientransaktionen bei. Dies führt auch zu einem höheren Anteil an Wohnungseigentum in einer traditionellen Mieterstadt. Berlin bleibt einer der interessantesten Immobilienmärkte Deutschlands.

2.3 Geschäftsverlauf

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von 31,9 Mio. € ab und lag damit um 23,8 Mio. € über dem Planwert. Der höhere Jahresüberschuss resultierte vorrangig aus Einmaleffekten im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.

Mit der Unterzeichnung des "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" in 2013 und dessen Fortschreibung im Berichtsjahr sollen Haushalte, deren Einkommen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben, weiterhin angemessen mit Wohnraum versorgt werden. Besonderes Augenmerk wird auf die gewachsene Struktur in den Kiezen mit ihrer typischen Berliner Mischung von Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, sozialer und kultureller Herkunft gelegt.

Aus dieser Verantwortung heraus werden Mieterhöhungen gemäß den besonderen Anforderungen des Mietverbands erstellt. Bei den Neuvermietungen wird Bürgerinnen und Bürgern mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) verstärkt die Möglichkeit gegeben, im Innenstadtbereich zu wohnen. In 2014 erfolgten 40 % aller Neuvermietungen an Personen, die die Kriterien zur Erlangung eines WBS erfüllten. Damit verbunden ist die Begrenzung der Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel. Die durchschnittliche Sollmiete des WBM Konzerns für Wohnungen lag planmäßig bei 5,70 €/m².

Neben der moderaten Mietpolitik setzt der WBM Konzern durch die Erweiterung seines Immobilienbestandes die strategischen Ziele des Landes Berlin und dessen gesellschaftliche

Anforderungen um. Im Berichtsjahr erhöhte sich der Wohnungsbestand durch Zukäufe von Immobilien um 32 Wohnungen. Weiterhin konnte ein Immobilienportfolio mit 552 Wohnungen in Berlin-Mitte mit Lasten-Nutzen-Wechsel am 01.01.2015, erworben werden. Weitere Portfolien befinden sich in der Ankaufsprüfung.

Mit dem Erwerb der Erbbaurechte hat die WBM die 1.328 Wohnungen des Fonds BAF III i. L. zur Sicherung der Wohnungsbestände für den WBM Konzern zum Ende des Jahres 2014 erworben.

Durch die Erweiterung bestehender Immobilien mittels Dachgeschossaufbauten und durch Umbauten gewerblich genutzter Räume in Wohnungen erhöhte der WBM Konzern zusätzlich seinen Wohnungsimmobiliensbestand um 60 Wohnungen.

Im Jahr 2014 erfolgte der Baubeginn von zwei Neubaurvorhaben mit insgesamt 110 Wohnungen. Im Rahmen der Bestrebungen des WBM Konzerns, die Neubaupotenziale der im Eigentum des Konzerns stehenden Liegenschaften durch Verdichtung auszunutzen, werden weitere Neubaurvorhaben folgen. Insgesamt plant der WBM Konzern Neubaurvorhaben mit rund 1.600 Wohnungen bis Ende des Jahres 2019. Der Gesellschafter, das Land Berlin, brachte im Berichtsjahr ein Grundstück in Berlin-Mitte zur Realisierung von Mietwohnungsbau ein. Der Baubeginn der 128 Wohnungen ist für das Jahr 2015 geplant.

Neben dem Neubau wurde die Strategie zur Werterhaltung der Bestandsimmobilien durch komplexe Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in quartiersprägenden Immobilienobjekten weitergeführt. Unter Beachtung des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen investierte der WBM Konzern insgesamt 63,9 Mio. €.

Die Revitalisierung von einzelnen Gewerbeobjekten in 1A-Lagen zur Nutzung von Marktpotentialen der Immobilien stand im Mittelpunkt der Tätigkeiten des Geschäftsbereiches Gewerbe. Gleichzeitig konnten nach Neukonzeption und Beginn der Neugestaltung des Obergeschosses in den Rathauspassagen Mietverträge für 75 % der leerstehenden Flächen abgeschlossen werden.

Zur Stärkung der kommunalen Shared Services Aktivitäten erfolgte der Verkauf des Geschäftsanteils an der IHZ GmbH an die Schwestergesellschaft der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Die Zusammenlegung dient der Bündelung von Kompetenzen im Bereich der WEG- und Fremdverwaltung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und somit der Zukunftsfähigkeit dieses Geschäftsfeldes.

Unabhängige Prüfer der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. bescheinigen dem WBM Konzern eine werte- und complianceorientierte Führungs- und Unternehmenskultur. Ende Dezember 2014 wurde das Zertifikat „ComplianceManagement“ offiziell der Geschäftsführung überreicht. Der WBM Konzern sieht diese Bestätigung nicht als bloßes Umsetzen der erforderlichen Mindestanforderungen, sondern als Ansporn, die Aktivitäten weiter voranzutreiben. Die Etablierung spezifischer Compliance-Regelungen wurde durch den WBM Konzern in den letzten Jahren konsequent vorgebracht und das Werte- und Compliancemanagement fest in die Geschäftsprozesse integriert.

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung der Immobilienbestände im Konzern stellt sich zum 31.12.2014 wie folgt dar:

| | Wohn- einheiten | | Gewerbe- einheiten | | Sonstige Mieteinheiten | | gesamt | |
|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| eigener Bestand | 27.915 | 27.830 | 1.439 | 1.409 | 6.601 | 6.637 | 35.955 | 35.876 |
| angemieteter Bestand | 29 | 99 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 | 99 |
| Leihgrundstücke | 112 | 112 | 0 | 0 | 1 | 1 | 113 | 113 |
| Restitutionsbestand | 64 | 64 | 9 | 9 | 46 | 66 | 119 | 139 |
| Verwaltung für Dritte | 4.962 | 5.073 | 223 | 222 | 1.091 | 1.057 | 6.276 | 6.352 |
| Gesamtbestand | 33.082 | 33.178 | 1.671 | 1.640 | 7.739 | 7.761 | 42.492 | 42.579 |

Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich durch:

- Kauf von zwei Objekten (32 Wohnungen),
- Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnungen (32 Wohnungen),
- Aus-/Aufbau von Dachgeschossen (28 Wohnungen),
- Übernahme von Wohnungen in Liquidation befindenden Fondsgesellschaften (9 Wohnungen).

Gegenläufig wirken sich die Lasten-Nutzen-Wechsel von 16 Wohnungsverkäufen (im Wesentlichen Kaufverträge aus 2013) aus.

Veränderungen des Gewerbebestandes ergaben sich hauptsächlich aus der kleinteiligen Vermietung eines ehemaligen Servicecenters und der Zusammenlegung des Gewerbebestandes im Berlin Carré in Berlin Mitte, Karl-Liebknecht-Str. 13.

Die Veränderungen im angemieteten Bestand resultieren aus fristgemäßen Beendigungen von Generalmietverträgen.

Personal

Mit der Gewerkschaft ver.di konnten die Verhandlungen über einen Haustarifvertrag abgeschlossen werden. Es wurde vereinbart, dass im WBM Konzern das wohnungswirtschaftliche Tarifwerk mit Maßgaben Anwendung findet. Dieser Anwendungstarifvertrag trat am 01.07.2014 für alle tarifangestellten Beschäftigten des WBM Konzerns in Kraft.

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigt die Gesellschaft 368 Mitarbeiter/-innen.

Anzahl der Mitarbeiter/-innen/Vollzeitkräfte

| | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| | MA * | VbE** | MA * | VbE** |
| Geschäftsführung | 2 | 2,0 | 2 | 2,0 |
| Angestellte | 292 | 273,6 | 286 | 273,4 |
| gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister) | 47 | 45,8 | 50 | 49,6 |
| Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende | 341 | 321,4 | 338 | 325,0 |
| Auszubildende | 21 | 20,4 | 18 | 18,0 |
| Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase | 6 | 0,0 | 10 | 0,0 |
| Mitarbeiter/-innen gesamt | 368 | 341,8 | 366 | 343,0 |

* Mitarbeiter/-innen

** Vollbeschäftigteneinheit

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen lag zum Jahresende bei 49,1 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei rund 22 Jahren.

Die Personalaufwendungen einschließlich der Rückstellungen für 2014 betragen 20,0 Mio. €.

Aufgrund des umfangreichen Neubau- und Ankaufsprogrammes erfolgten Personalerhöhungen in den Bereichen Projektentwicklung, Technik und Vergabe.

Da die Leistung eines jeden Beschäftigten den Unternehmenserfolg mit beeinflusst, haben die Weiterbildung und die Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter - u. a. auch aufgrund der demografischen Entwicklung - hohe Priorität.

Dies gilt auch für die Nachwuchsförderung. Im Jahr 2014 hat der WBM Konzern vier Auszubildende und drei Studenten der Berufsakademie eingestellt. Insgesamt beschäftigt der WBM Konzern 17 Auszubildende und vier Studenten der Berufsakademie in den verschiedenen Fachrichtungen der Immobilienbewirtschaftung.

Die Ausbildungsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht; bei gegenwärtig 341,8 Vollbeschäftigteneinheiten liegt sie bei 6 %. Den drei im Berichtsjahr ausgelernten Auszubildenden konnte ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

Angesichts der sozialen Verantwortung des Unternehmens und der demografischen Entwicklung der Belegschaft wurden Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und -vorsorge angeboten und durchgeführt. Dazu gehörte ein Gesundheitspass, Tipps für gesunde Ernährung bis hin zur Teilnahme an vielfältigen Programmen, wie Weight Watchers At Work, Yoga, diversen Laufevents oder das Berliner Radrennen Garmin-Velothon.

Die im Rahmen der Betriebsvereinbarung zum Betrieblichen Eingliederungsmanagement für Langzeitkranke vereinbarten Gespräche und Maßnahmen zur dauerhaften Wiedereingliederung der Betroffenen in den Arbeitsprozess wurden konsequent und kontinuierlich durchgeführt.

Um im WBM Konzern eine aktive berufliche Gleichstellung von Frauen und Männern sicherzustellen, erfolgte im Mai die Neuwahl der Frauenvertreterin und ihrer Stellvertreterin. In Umsetzung des Landesgleichstellungsgesetzes wurde der bestehende Frauenförderplan erstmals aktualisiert und fortgeschrieben. Im Reporting konnte eine sehr positive Bilanz zur Situation der Frauen im Unternehmen gezogen werden.

2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von 31,9 Mio. € ab. Das Ergebnis ist wesentlich beeinflusst durch einen gerichtlich festgestellten Vergleich, der sich mit 17,8 Mio. € im außerordentlichen Ergebnis widerspiegelt.

| Angaben in T€ | 2014 | 2013 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 214.682 | 208.986 | 5.696 |
| davon Istmiete | 150.941 | 147.811 | 3.130 |
| Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken | 2.883 | 5.702 | -2.819 |
| Übrige Umsatzerlöse | 2.167 | 2.235 | -68 |
| | <u>219.732</u> | <u>216.923</u> | <u>2.809</u> |
| Bestandsveränderungen | -6.227 | 1.139 | -7.366 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 29.490 | 56.168 | -26.678 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen | -122.030 | -110.067 | -11.963 |
| Personalaufwendungen | -19.973 | -19.182 | -791 |
| Abschreibungen | -32.757 | -40.033 | 7.276 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -10.540 | -16.446 | 5.906 |
| Finanzergebnis | <u>-37.456</u> | <u>-41.009</u> | <u>3.553</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | <u>20.239</u> | <u>47.493</u> | <u>-27.254</u> |
| Außerordentliches Ergebnis | 17.775 | 0 | 17.775 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -7.162 | -2.199 | -4.963 |
| Sonstige Steuern | 1.015 | -892 | 1.907 |
| <u>Konzernergebnis</u> | <u>31.867</u> | <u>44.402</u> | <u>-12.535</u> |

Das Immobilienmanagement konnte im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 2,73 % höhere **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erzielen. Die Sollmieten stiegen um 3,2 % im Wesentlichen durch Zukäufe, Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Sollmieten um 4,8 Mio. € auf 157,5 Mio. €.

Der Anstieg der Erlösschmälerungen von 4,8 Mio. € auf 6,5 Mio. € basiert im Wesentlichen auf der verstärkten Bautätigkeit. Dies spiegelt sich sowohl in höheren Leerstandzahlen als auch in gestiegenen Mietminderungsansprüchen wider.

Die um 3,3 Mio. € höheren Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten als im Vorjahr ergaben sich u. a. durch erfolgte Ankäufe in 2013 und der damit erstmaligen Erstellung von Betriebskostenabrechnungen sowie zusätzlichen Abrechnungen aufgrund der Vereinheitlichung der Abrechnungszeiträume.

Aufgrund auslaufender Verträge entwickelten sich die Erlöse aus öffentlichen Fördermitteln um -0,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr planmäßig rückläufig.

| | 2014 | 2013 | Veränderung |
|------------------------------------|-------|-------|-------------|
| Sollmiete €/m² | | | |
| Wohnung | 5,70 | 5,56 | 0,14 |
| Gewerbe | 10,36 | 10,01 | 0,35 |
| Erlösschmälerungen in % | | | |
| Wohnung | 2,98 | 2,43 | 0,55 |
| Gewerbe | 7,52 | 4,86 | 2,66 |
| Istmiete je €/m² | | | |
| Wohnung | 5,53 | 5,43 | 0,10 |
| Gewerbe | 9,58 | 9,52 | 0,06 |

Am 31.12.2014 standen 550 Wohnungen (Vorjahr: 577) leer - davon 400 aufgrund von Bau-
maßnahmen. Bei einem Gesamtbestand von 28.120 Wohnungen (ohne Drittverwaltung) ist
der vermietungsfähige Leerstand als fluktuationsbedingt zu bezeichnen.

| | 2014 | 2013 | Veränderung |
|---------------------------------|-------|-------|-------------|
| Fluktuationsquote | | | |
| Wohnung | 5,9 % | 5,8 % | 0,1 % |
| Leerstandsquote (Anzahl) | | | |
| Wohnung | 2,0 % | 2,1 % | -0,1 % |
| ohne Bauleerstand | 0,5 % | 0,7 % | -0,2 % |

Aufgrund des Aussetzens der Verkaufsaktivitäten für Eigentumswohnungen fielen die **Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit** erheblich geringer als im Vorjahr aus. Ausgewiesen werden die Verkaufserlöse von 16 Wohnungen und 11 Teileigentumseinheiten (Vorjahr: 35 Wohnungen; 5 Teileigentumseinheiten), die zum Zeitpunkt des Verkaufsstops im Wesentlichen bereits beurkundet und genehmigt waren.

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** blieben auf dem Vorjahresniveau. Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** reduzierten sich geringfügig (- 0,1 Mio. €).

Die Höhe der **Sonstigen betrieblichen Erträge** wird wesentlich beeinflusst durch Auflösungen von Prozessrisiken/-kostenrückstellungen (5,4 Mio. €) – vorrangig aufgrund positiver Ausgänge von Rechtsstreitigkeiten - sowie den Bewertungsergebnissen der Objekte (5,2 Mio. €).

Der Anstieg der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultiert im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für Instandsetzung / Instandhaltung. Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilien wendete der WBM Konzern neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Berichtsjahr 58,1 Mio. € (Vorjahr 41,2 Mio. €) auf.

Aufgrund der Umstellung des Abrechnungszeitraums bei einem Energieversorger enthielten die Betriebskostenaufwendungen des Vorjahres Heizungsaufwendungen für 14 Monate. Die in den Jahresvergleichen geringeren Betriebskostenaufwendungen in 2014 resultieren u. a. aus diesem Sachverhalt. Weitere Aufwandsreduzierungen ergaben sich aus der Senkung der Trinkwassertarife zum 01.01.2014 um 15 %.

Höhere **Personalaufwendungen** resultieren aus dem Abschluss des Anwendungstarifvertrages mit Wirkung ab dem 01.01.2014.

Der Rückgang der **Abschreibungen** ergab sich aus den außerplanmäßigen Abschreibungen des Vorjahres um 7,4 Mio. €.

Die Reduzierung des **sonstigen betrieblichen Aufwandes** ist wesentlich beeinflusst durch um 4,5 Mio. € geringere Rückstellungszuführungen für Prozesskosten/-risiken.

Das bessere **Finanzergebnis** resultiert vorrangig aus geringeren Zinsaufwendungen. Diese ergaben sich aus günstigeren Konditionen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie geringeren Aufzinsungsbeträgen von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Aufgrund eines gerichtlich festgestellten Vergleiches wurden Altverbindlichkeiten und sich daraus ergebende Aufwendungen aus früheren Jahren durch einen Dritten in Höhe von 28,0 Mio. € ausgeglichen. Hieraus resultiert eine Berichtigung nach § 36 Abs. 4 DMBilG, welche zu einer Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG um 10,2 Mio. € führt. Der die Berichtigung der Sonderrücklage übersteigende Betrag von 17,8 Mio. € ist im **außerordentlichen Ergebnis** erfasst.

2.4.2 Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (T€ -1.409), unfertige Leistungen mit den entsprechenden erhaltenen Anzahlungen (T€ -59.169), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (T€ 19.782) sowie Sicherheitsleistungen mit Sicherheitseinbehalten (T€ 69) saldiert.

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 | Veränderung im GJ |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Aktiva | | | |
| <u>Langfristiger Bereich</u> | | | |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände | 1.465.615 | 1.431.318 | 34.297 |
| Finanzanlagen | 153 | 333 | -180 |
| Geldbeschaffungskosten | 480 | 507 | -27 |
| Latente Steuern | 45.431 | 45.978 | -547 |
| | <u>1.511.679</u> | <u>1.478.136</u> | <u>33.543</u> |
| <u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u> | | | |
| Leihgrundstücke | 578 | 674 | -96 |
| Finanzanlagen | 2.180 | 2.408 | -228 |
| Verkaufsgrundstücke | 24.930 | 26.452 | -1.522 |
| Vorräte und Forderungen | 5.418 | 10.742 | -5.324 |
| Liquide Mittel | 40.288 | 10.780 | 29.508 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 206 | 292 | -86 |
| | <u>73.600</u> | <u>51.348</u> | <u>22.252</u> |
| Bilanzvolumen | <u>1.585.279</u> | <u>1.529.484</u> | <u>55.795</u> |
| Passiva | | | |
| <u>Langfristiger Bereich</u> | | | |
| Eigenkapital | 572.348 | 529.134 | 43.214 |
| Rückstellungen | 1.129 | 1.209 | -80 |
| Verbindlichkeiten | 847.549 | 843.086 | 4.463 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 21.111 | 21.778 | -667 |
| | <u>1.442.137</u> | <u>1.395.207</u> | <u>46.930</u> |
| <u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u> | | | |
| Rückstellungen | 48.531 | 48.144 | 387 |
| Verbindlichkeiten | 94.611 | 86.133 | 8.478 |
| | <u>143.142</u> | <u>134.277</u> | <u>8.865</u> |
| Bilanzvolumen | <u>1.585.279</u> | <u>1.529.484</u> | <u>55.795</u> |

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 55,8 Mio. € auf 1.585 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren mit 95,4 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Der Anstieg im Sachanlagevermögen resultiert hauptsächlich aus den geleisteten Anzahlungen für einen Immobilienerwerb von 552 Wohnungen (mit Lasten-Nutzen-Wechsel zum 01.01.2015) und dem Beginn des umfangreichen Neubauprogrammes des WBM Konzerns. In den Folgejahren werden hier Investitionen von rd. 260,0 Mio. € erwartet.

Auf Grund des Lasten-Nutzen-Wechsels der überwiegend bereits in 2013 abgeschlossenen Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe reduzieren sich die Verkaufsgrundstücke.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 43,2 Mio. € resultiert aus dem positiven Jahresergebnis, aus der Einbringung eines unbebauten Grundstückes durch den Gesellschafter und aus der Erhöhung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG um 10,2 Mio. € (vergleiche Ertragslage: außerordentliches Ergebnis). Hierbei handelt es sich um einen Sachverhalt, der unter die Regelung des § 36 Absatz 4 des DMBilG fällt. Daher ist eine Berichtigung der Sonderrücklage in Höhe der Altverbindlichkeiten möglich.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen der Vermögenslage) stieg von 34,6 % auf 36,1 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Den erfolgten Tilgungen (29,7 Mio. €) stehen Aufnahmen von 33,8 Mio. € gegenüber, die vorrangig den Ankauf von Immobilien und Baumaßnahmen finanzierten.

Wesentlicher Bestandteil der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der zur kurzfristigen Finanzierung von Zahlungen über den Jahreswechsel planmäßig in Anspruch genommene Kreditrahmen mit 10,0 Mio. €. Die Rückzahlung erfolgte im Januar 2015.

2.4.3 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat dargestellt.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Berichtsjahr (in T€) wie folgt dar:

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 50.786 | 46.580 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -59.192 | 62.496 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 37.914 | -116.074 |
| Veränderung der Zahlungsmittel | 29.508 | -6.998 |
| Zahlungsmittel zum 1.1. | 10.780 | 17.778 |
| Zahlungsmittel zum 31.12. | 40.288 | 10.780 |

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich des Treuhandvermögens und Sperrkonten für Sicherheitsinbehalte zum Stichtag. Der Zahlungsmittelbestand zum 31.12.2014 enthält 27,6 Mio. € auf laufenden Geschäftskonten, die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern dienen und Anfang März 2015 zur Auszahlung gelangten.

Die Erhöhung des erwirtschafteten Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit in 2014 resultiert u. a. aus höheren Istmieten und geringeren Zinsausgaben.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit ist stark durch die Ausgaben für den Ankauf von Immobilien (51,4 Mio. €) und die Bautätigkeit in Neubau und Bestandsobjekten (gesamt 8,3 Mio. €) bestimmt. Einnahmen von 1,2 Mio. € resultieren im Wesentlichen aus Verkäufen von Eigentumswohnungen und Teileigentum.

Ein Zahlungseingang von 28,0 Mio. € ergibt sich aus einem gerichtlich festgestellten Vergleich (vergleiche Ertragslage: außerordentliches Ergebnis) und beeinflusst damit den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit. Für den Ankauf von Immobilien sowie die Umsetzung der Bauprojekte wurden 33,8 Mio. € an Fremdmitteln aufgenommen. Gleichzeitig betrug die Darlehenstilgung gegenüber Kreditinstituten 29,7 Mio. €. Über den Jahreswechsel bestand eine planmäßige Inanspruchnahme eines kurzfristigen Kredites von 10,0 Mio. € mit Rückführung im Januar 2015. Auszahlungen an andere Kreditgeber erfolgten von 4,3 Mio. €. Hierbei handelt es sich um wirtschaftlich bestehende Verpflichtungen gegenüber konzernfremden Investoren der Zweckgesellschaften.

Der WBM Konzern war stets in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Für eine ordnungsgemäße Disposition und Liquiditätssteuerung innerhalb des WBM Konzerns bestehen zwei Kreditlinien von insgesamt 34,0 Mio. €. Beide Kreditlinien sind bis auf Weiteres gewährt.

2.4.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Lage des WBM Konzerns ist weiterhin stabil. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

Die Höhe des Jahresüberschusses ist - wie im Vorjahr - in erheblichem Maße durch Sondereffekte bedingt. Das operative Ergebnis vor Steuern ist positiv. Die gute wirtschaftliche Entwicklung u. a. bedingt durch steigende Istmieten und sinkenden Zinsaufwand, ermöglichten umfangreiche Investitionen in die Bestände des WBM Konzerns. So konnten im Vergleich zum Vorjahr 16,9 Mio. € höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien verwandt werden.

Die Investitionen in die Bestandserweiterung beeinflussen den Cashflow der Investitionstätigkeit maßgeblich. Hier spiegeln sich die starken Bemühungen des Konzerns, dem gesellschaftlich politischen Anspruch nach mehr bezahlbaren Wohnungen zu entsprechen, wider. Dementsprechend resultiert die Erhöhung der Bilanzsumme im Wesentlichen aus den getätigten Bestandszukaufen und –verbesserungen.

Die zum Ende des Jahres zur Verfügung stehende Liquidität, die freien Kreditlinien und die vorhandenen Beleihungsreserven der Immobilien belegen die gute finanzielle Situation des Konzerns.

Zusammenfassend betrachtet steht der WBM Konzern auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament und stellt sich mit Zuversicht den anstehenden Aufgaben des Berliner Wohnungsmarktes.

3. Nachtragsbericht

Zur Förderung des Neubaus in Berlin hat der Gesellschafter die Grundstückseinbringung für die Fischerinsel 1/ Ecke Mühlendamm (Arrondierungsfläche) in Berlin-Mitte und die Quedlinburger Str. 45 in Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf in die WBM beschlossen. Die vermögensrechtliche Umsetzung erfolgt voraussichtlich in 2015.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat am 24.02.2015 einen Vergleich zur Abgeltung sämtlicher etwaiger Ansprüche - insbesondere auf Rückübertragung, Erlösauskehr, Auskehr von Bewirtschaftungsguthaben - hinsichtlich des Vermögenswertes Neue Schönhauser Straße 1, 1a, 1b festgestellt. Unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung eines Vergleichsbetrages von 5,8 Mio. € durch die WBM verbleibt das Grundstück mit 42 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Bestand der Gesellschaft.

Die WBF hat mit Schreiben vom 25.02.2015 die Option zum Rückkauf der Erbbaurechte gegenüber ZIMBAL zum 31.12.2015 ausgeübt.

4. Risiko-, Chancen-, und Prognosebericht

4.1 Risikobericht

Unternehmensrisiken ergeben sich aus dem unternehmerischen Alltag und sind mit der Erreichung von Zielen untrennbar verbunden.

Unternehmensrisiken frühestmöglich zu erkennen und das unternehmerische Handeln auf eine Risikobegrenzung auszurichten, ist Aufgabe des effektiven Risikomanagementsystems des WBM Konzerns.

Das Risikomanagementsystem ist in alle Geschäfts-, Planungs- und Kontrollprozesse eingebunden und unterstützt fundiert bei unternehmerischen Entscheidungen. Als permanenter Prozess in allen Bereichen dient es zur frühzeitigen und umfassenden Risikoidentifizierung. Daraus erwachsen auch Handlungsspielräume für Unternehmensentscheidungen.

Der WBM Konzern hat in seinem Risikomanagementsystem die Risikostrategie, die risikopolitischen Leitlinien, die Berichtsinhalte, -wege und -frequenzen fixiert. Über eine Risikomanagementdatenbank werden die Entscheidungsträger zeitnah über mögliche neue Risiken informiert. Identifizierte Risiken mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe sind von den Verantwortlichen sofort zu erfassen. Bei schwerwiegenden neu identifizierten Risiken erfolgt durch das ad-hoc-Meldewesen eine Information an die Entscheidungsträger. Turnusmäßig wird in den Quartalsberichten über die vorhandenen Risiken informiert.

Die mittelfristige konzernweite und bereichskonkrete Planung ist ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Quartalsweise erfolgen Vergleichs- und Abweichungsanalysen sowie Jahreshochrechnungen, um Auswirkungen von Abweichungen auf das Konzernergebnis zu ermitteln und regulierend eingreifen zu können.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Externe Risiken

Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Berlins in den letzten Jahren lag die Wirtschaftskraft weiterhin unterhalb des Durchschnitts der anderen Bundesländer.

Obwohl die Einkommensentwicklung in Berlin geringer als in anderen Bundesländern ausfiel, waren die Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen in den vergangenen Jahren auf niedrigem Niveau. Um dies beizubehalten, begegnet das Unternehmen einer negativen Entwicklung mit einem konsequenten Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kauti-
onen.

Durch das mit dem Gesellschafter vereinbarte Mietenbündnis und die Auswirkungen der so genannten „Mietpreisbremse“ bleibt das Augenmerk auf die Entwicklung der am Markt steigenden Kosten für Leistungen einer rentablen Immobilienverwaltung gerichtet. Hier gilt es, mit detaillierten Leistungsausschreibungen und Zeitvertragspreisen auf die Preisentwicklung Einfluss zu nehmen.

Operative Risiken

In den kommenden Jahren wird der WBM Konzern hohe Investitionen, insbesondere in die Neubauvorhaben, tätigen. Als Unternehmen mit Grundstücken, vorrangig im innerstädtischen Bereich, werden vor allem Verdichtungsmaßnahmen geplant. Zur Umsetzung müssen daher neben den baurechtlichen Möglichkeiten auch die nachbarschaftlichen Interessen beachtet werden, um den Projektablauf nicht zu hemmen.

Gleichzeitig werden große Maßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandhaltung durchgeführt, damit die Bestandsqualität der Immobilien des WBM Konzerns weiterhin gehalten und verbessert werden kann. Sowohl bei den Neubau- als auch bei den Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sind die umfangreichen Vergaberichtlinien Berlins zu beachten. Insbesondere die Einhaltung der Baukosten sowie der geplante Zeithorizont für die Umsetzung der Baumaßnahmen werden durch die Leistungsfähigkeit der beauftragten Bauunternehmen beeinflusst.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im WBM Konzern analysiert ein zentrales Finanzmanagement regelmäßig das gesamte Kreditportfolio. Verbesserungspotentiale in den Kreditbeziehungen werden kontinuierlich geprüft. Bei anstehenden Prolongationen und Neuaufnahmen nutzt der WBM Konzern die derzeit historisch niedrigen Zinsen.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird von einem leicht steigenden Zinsniveau ausgegangen. Weitere Zinsänderungsrisiken werden zukünftig zwar gesehen, aber in Anbetracht des anstehenden Prolongationsvolumens und der geplanten Neuaufnahmen als tragfähig angesehen.

Zeitnahe Liquiditätsprognosen erstellt das Cashmanagement regelmäßig für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotentiale werden unternehmensübergreifend konzernintern genutzt.

Zur Begrenzung von Risiken aus Darlehen mit variablen Zinssätzen werden zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart. Das Sicherungsgeschäft gleicht die Zahlungsströme des Grundgeschäftes aus und bildet mit dem Grundgeschäft eine Einheit.

Personalrisiken

Die Altersstruktur im Unternehmen weist mit 49,1 Jahren einen hohen Wert aus und spiegelt die Entwicklung in der Gesellschaft wider. Dementsprechend geht der WBM Konzern in den nächsten 10 Jahren von Verrentungen von 30 % der Belegschaft aus. Gleichzeitig besteht nach Entscheidung der Bundesregierung für einige Mitarbeiter die Möglichkeit, die frühere Rente mit 63 Jahren in Anspruch zu nehmen. Um diesen Fachkräfteabgang zu kompensieren, setzt die Gesellschaft auf die Ausbildung von jungen Menschen und deren Übernahme auf freigewordene Stellen. Gleichzeitig werden durch organisatorische Änderungen Geschäftsabläufe optimiert.

Sonstige Risiken

In den 1960er bis 1980er Jahren war es in den ehemaligen Westberliner Bezirken üblich, asbesthaltige Materialien in Wohn- und Geschäftsbauten zu verarbeiten. Bauten aus diesen Jahrgängen befinden sich vereinzelt im Wohnungsbestand des WBM Konzerns. Die betroffenen Gebäude wurden bereits identifiziert. Mit einem ausführlichen Schreiben wurden die Mieter informiert. Die Begutachtung der Wohnungen erfolgt durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro. Saniert werden die Wohnungen unter Beachtung der behördlichen und gesetzlichen Vorgaben mit Unternehmen, die auf Asbestsanierung spezialisiert sind. Die Sanierungsaufwendungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

Zum 31.12.2014 sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand des Konzerns oder der Einzelunternehmen gefährden könnten. Darüber hinaus sind auch im mittelfristigen Planungshorizont solche Risiken nicht erkennbar. Für die identifizierten und quantifizierten Risiken wird davon ausgegangen, dass ein eventueller Risikoeintritt durch den WBM Konzern zu bewältigen ist.

4.2 Chancenbericht

Aus dem unternehmerischen Alltag erwachsen neben den Risiken auch Chancen. Diese Chancen sind zu identifizieren und wahrzunehmen, denn sie gelten als wichtiger Grundstein für das Wachstum eines Unternehmens. Eine Umsetzung erfolgt in der täglichen Arbeit, immer unter Beachtung der daraus resultierenden Risiken.

Aus der jährlichen aktualisierten Mittelfristplanung geht der WBM Konzern von umfassenden Zukunftsannahmen aus. Diese Zukunftsannahmen werden mit realistischen Einschätzungen fortgeschrieben, unter der Annahme von weiteren internen oder externen Potenzialen. Für das laufende Geschäftsjahr werden kurzfristige Chancen, die vom geplanten Ergebnis positiv abweichen, in der quartalsmäßigen Hochrechnung erfasst. Identifizierte langfristige Chancen fließen in die neue Mittelfristplanung ein.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in denen sich der WBM Konzern bewegt, beeinflussen die Ertrags- und Liquiditätslage des Unternehmens. Die derzeitige Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt zeigt Chancen für gezielte Investitionen auf. Die Neubauintiative der städtischen Wohnungsbaugesellschaften schafft auch für den WBM Konzern die Chance, neue Wohnungen mit interessanten Konzepten dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Die derzeit historisch niedrigen Zinsen sorgen für günstige Refinanzierungsbedingungen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Krediten. Bleibt das derzeitige Zinsniveau, führt es zu einer weiteren Reduzierung der Zinslast des WBM Konzerns.

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung ist es eine Aufgabe des WBM Konzern, sich zukunftsicher aufzustellen. Die Chancen der eigenen Ausbildung sind zu nutzen. Dies betrifft sowohl die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter, um eine permanente Ausrichtung auf den aktuellen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, als auch die Ausbildung von Schulabgängern zu gut ausgebildeten Fachkräften. Gleichzeitig erfordert das Wissen um die in den kommenden Jahren in Ruhestand gehenden Mitarbeiter, sich mit der Optimierung der Geschäftsprozesse auseinanderzusetzen.

4.3 Prognosebericht

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft wird sich in 2015 voraussichtlich verlangsamen. Hier wirken sich die ungünstige Entwicklung im EURO-Raum sowie die globalen politischen Spannungen aus. Von einem gesamtwirtschaftlichen Wachstum kann aber u. a. aufgrund der guten Konsumgüternachfrage ausgegangen werden.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil. Mit Einführung des Mindestlohnes wird mit einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung gerechnet.

Der Immobilienstandort Deutschland bleibt durch seine langfristige positive Entwicklung weiterhin beständig. In den Ballungszentren bleibt die Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage ungebrochen hoch.

Durch die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in Deutschland setzt sich der Zuzug in die Großstädte weiter fort. Damit hält die angespannte Lage auch am Berliner Wohnungsmarkt weiter an. Die Nachfrage nach Wohnungen steigt stetig. Dem Wohnungsbedarf kann nur mit Neubau begegnet werden, wobei für den innerstädtischen Wohnungsbau nur begrenzt Flächen vorhanden sind. Bauprojekte müssen in die vorhandene Altbebauung integriert werden, damit eine Akzeptanz durch die Anwohner erreicht wird.

Der WBM Konzern hat sich dieser Aufgabe angenommen und bereits Vorhaben in der Bau-durchführung. Im Planungszeitraum bis 2019 sollen rd. 1.600 Mietwohnungen neu entstehen. Der WBM Konzern stellt sich damit der sozialen Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum mit einer sozialen Durchmischung zur Verfügung zu stellen.

Im mittelfristigen Planungshorizont geht der WBM Konzern von durchgehend positiven Jahresergebnissen aus. Diese werden im Vergleich zum Jahr 2014 voraussichtlich niedriger ausfallen, da im Berichtsjahr einmalige Sondereffekte (siehe Ertragslage) aufgetreten sind.

Die Wohnungsmieten unterliegen dem mit dem Gesellschafter Land Berlin geschlossenen „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis), das in Teilen über die Mietpreisbremse des Koalitionsvertrages auf Bundesebene hinausgeht. Das Mietenbündnis ist die Grundlage für die Planung der Mietentwicklung. Prognostiziert wird eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 5,80 m² im Jahr 2015. Die erwarteten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen sind stark beeinflusst durch die hohe Bautätigkeit des Unternehmens, bleiben aber auf einem niedrigen Niveau (2,8 %).

Neben dem Neubau bleibt die Bestandserhaltung und -entwicklung im Mittelpunkt des Unternehmens. 70,1 Mio. € plant der WBM Konzern hier im Jahr 2015 zu investieren.

Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

Mit der Beendigung der letzten sale-and-lease-back-Konstruktion im Jahr 2015 wird die Konzernstruktur weiter vereinfacht.

Für die anstehenden Herausforderungen sieht sich der WBM Konzern mit seinen engagierten Mitarbeitern/-innen gerüstet. Das wichtigste Ziel ist, auch weiterhin die Immobilien zukunftsgerecht mit einem soliden finanziellen Fundament zu gestalten.

5. Corporate Governance

Im WBM Konzern werden die im Berliner Corporate Governance ausgesprochenen Empfehlungen des Landes Berlin angewendet.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs des WBM Konzerns liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse des WBM Konzerns. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des WBM Konzerns wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Berlin, den 17. März 2015

Lars Ernst

Geschäftsführer

**Erklärung
der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates
der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2014 fanden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, eine Bau- und Vermögensausschusssitzung sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr mittels Fragebögen mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Die Auswertung wird der Aufsichtsrat in seiner ersten Sitzung im Jahr 2015 vornehmen.

Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offen gelegt.

Der Aufsichtsrat, der Bau- und Vermögensausschuss sowie der Prüfungsausschuss haben ihre Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Neben dem Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung hat die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages in Verbindung mit der Geschäftsordnung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Beifügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Die Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert und abgestimmt. Quartalsberichte mit Soll-/Ist-Vergleichen wurden erstellt und Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Zusätzliche Steuerungsmaßnahmen wurden in konkreter und nachvollziehbarer Form vorgeschlagen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers und Aufsichtsrates gewahrt.

Es besteht eine D & O-Versicherung für die Aufsichtsräte, die Geschäftsführer und die Prokuristen aller zum Konzern gehörenden Unternehmen, soweit WBM mehr als 50 % der Stimmrechte hält, ohne Selbstbehalt.

II. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschafters und des WBM Konzerns und dessen nachhaltiger Wertsteigerung und Wettbewerbsfähigkeit gearbeitet; für den Konzern nachteilige Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Der Konzern verfügte über ein wirksames Risikomanagement und internes Kontrollsystem.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geregelt. Es wurde kein Vorsitzender der Geschäftsführung bestimmt.

Die Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Personalausschuss beraten und entschieden. Die Vergütungsregelungen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung.

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem Fixum und aus einem variablen erfolgsabhängigen Bonus zusammen. Der variable Anteil basiert auf einer Zielvereinbarung, die am 30.04.2014 abgeschlossen und nachträglich nicht geändert wurde. Die Vergütung wurde, unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der Mitglieder der Geschäftsführung sowie der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens festgelegt. Die Vergütung wurde im Anhang des Jahresabschlusses des WBM Konzerns ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat hat entschieden, die Bestellung und den Dienstvertrag eines Geschäftsführers über das Geschäftsjahr hinaus nicht zu verlängern. Die Suche einer Nachfolgerin/ eines Nachfolgers ist unverzüglich durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung einer neuen Geschäftsführerin zum 01. April 2015 beschlossen. Gleichzeitig ist die Bestellung des zweiten Geschäftsführers für weitere fünf Jahre beschlossen worden.

III. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in alle Entscheidungen gemäß den Zustimmungserfordernissen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat außer den im Gesellschaftsvertrag und in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung enthaltenen Fällen keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden.

Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden keine, nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelte, außerordentlichen Ereignisse zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Der Personalausschuss hat Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen.

Der Bau- und Vermögensausschuss hat analog dem Prüfungsausschuss nur eine beratende und empfehlende Funktion. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über die Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf oder zehn (gilt für Dienstkräfte des Landes Berlin) Aufsichtsratsmandaten erreicht.

Herr Dr. Jürgen Heyer (Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02. April 2014) ist Mitglied des Aufsichtsrats der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) Intermodal Polska und Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie Berater der Frankonia Eurobau AG.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende)
- degewo AG
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende) und
- Berlinwasser Beteiligungs GmbH (Vorsitzende).

Des Weiteren ist sie Mitglied im Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts.

Herr Peter Heid ist Mitglied des Aufsichtsrates des Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick e. G.

Frau Regula Lüscher ist Mitglied im Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilien Management GmbH sowie

in Kuratorien:

- Nationale Stadtentwicklungspolitik
- Denkmal für die ermordeten Juden Europas
- Bet- und Lehrhaus Petriplatz Berlin e. V.
- Magnus-Hirschfeld-Denkmal

in Stiftungsräten:

- Preußischer Kulturbesitz
- Stiftung Berliner Schloss – Humboldtforum
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg

im Verwaltungsausschuss des Bauhaus-Archiv und im Baukollegium.

Frau Dorette König ist Geschäftsführerin des ADAC Berlin-Brandenburg. Des Weiteren ist sie Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunk Berlin-Brandenburg.

Frau Dr. Katrin Leonhardt ist Direktorin bei der KfW Bankengruppe und Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Energie-Agentur GmbH.

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, Herr Jens Peter Hein, Frau Sigrid Braatz und Frau Christiane Röseler, haben erklärt, im Berichtszeitraum keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben ausgeübt zu haben.

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrates ergibt sich aus dem Anhang zum Konzernabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsführung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

IV. INTERESSENKONFLIKTE

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die bestehenden Regeln des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsnahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt. Es bestanden im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung keine Interessenkonflikte.

Folgende Tätigkeiten in Gremien außerhalb der WBM wurden von den Geschäftsführern ausgeübt:

Herr Lars Ernst

- Mitglied des Unternehmensbeirates der Aareon AG
- Mitglied des Verbandsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Delegierter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Mitglied des Beirats der Investitionsbank Berlin AÖR
- Mitglied des Aufsichtsrats der BBT GmbH
- Mitglied im Kuratorium Berliner Mitte

Herr Uwe Schmack (Geschäftsführer bis 31. Dezember 2014)

- Delegierter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführer zugestimmt.

Geschäfte mit zum Konzern gehörenden Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen sind dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden, da solche nicht abgeschlossen wurden; der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Konzern keinen Gebrauch gemacht.

Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Konzern zur Zustimmung vorgelegt, da solche nicht abgeschlossen wurden.

Mitgliedern der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrates oder Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

V. TRANSPARENZ

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den aktuellen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.

Unternehmensinformationen (u. a. die Geschäftsberichte) sind im Internet veröffentlicht worden.

VI. RECHNUNGSLEGUNG

Die Jahresabschlüsse und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und in den vorgesehenen Fristen dem Gesellschafter vorgelegt.

Die Zwischenberichte wurden zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung intensiv erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht gegenüber Organen des Abschlussprüfers – gegenüber dem Konzern sowie seinen Organmitgliedern bestanden. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe und der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2014 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet. Der Abschlussprüfer hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2014 teilgenommen.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Berlin, 17. März 2015

Dr. Margaretha Sudhof
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Lars Ernst
Geschäftsführung