

**WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
**Konzernabschluss**  
**zum 31.Dezember 2015**  
**mit Konzernlagebericht**

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Vorjahr</b>
	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>342</b>	<b>114</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.201.830	1.162.775
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	232.338	234.145
3. Grundstücke ohne Bauten	5.512	6.324
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.495	8.107
5. Technische Anlagen und Maschinen	3	4
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689	1.626
7. Anlagen im Bau	19.165	4.791
8. Bauvorbereitungskosten	2.373	603
9. geleistete Anzahlungen	15.811	48.534
	<b>1.485.216</b>	<b>1.466.909</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen	323	2.282
	<b>374</b>	<b>2.333</b>
	<b>1.485.932</b>	<b>1.469.356</b>
<b>B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin</b>	<b>485</b>	<b>578</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	24.653	24.930
2. Unfertige Leistungen	60.197	59.169
	<b>84.850</b>	<b>84.099</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.242	1.690
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0	2
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	156	79
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2	1
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	9	11
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.265	3.471
	<b>5.817</b>	<b>5.397</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>30.532</b>	<b>60.141</b>
- davon Treuhandvermögen: T€ 18.619 (Vorjahr: T€ 19.782)		
	<b>121.199</b>	<b>149.637</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	454	480
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	179	206
	<b>633</b>	<b>686</b>
<b>E. Aktive latente Steuern</b>	<b>42.717</b>	<b>45.431</b>
<b>F. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>4</b>	<b>21</b>
	<b>1.650.970</b>	<b>1.665.709</b>

<b><u>P a s s i v a</u></b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Vorjahr</b>
	T€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.724</b>	<b>6.724</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>129.872</b>	<b>129.042</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>238.707</b>	<b>238.707</b>
<b>IV. Erwirtschaftetes Kapital</b>		
1. Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	197.873	166.008
2. Konzernjahresüberschuss	19.345	31.867
	<u>217.218</u>	<u>197.875</u>
	<b>592.521</b>	<b>572.348</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.159	1.129
2. Steuerrückstellungen	7.724	11.540
3. Sonstige Rückstellungen	29.052	38.400
	<u>37.935</u>	<u>51.069</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	898.992	871.750
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.119	50.735
3. Erhaltene Anzahlungen	64.625	63.698
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.692	21.498
- davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 18.619		
(Vorjahr: T€ 17.244)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	511	3.054
- davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 0		
(Vorjahr: T€ 2.537)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.267	7.007
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9	9
8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.575	3.068
9. Sonstige Verbindlichkeiten	293	362
- davon aus Steuern: T€ 279		
(Vorjahr: T€ 359)		
	<u>1.000.083</u>	<u>1.021.181</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>20.431</b>	<b>21.111</b>
	<u>1.650.970</u>	<u>1.665.709</u>

**Konzerngewinn- und verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	<b>2015</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	215.427	214.682
b) aus Verkauf von Grundstücken	555	2.883
c) aus Betreuungstätigkeit	5	1.328
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	642	839
	<u>216.629</u>	<u>219.732</u>
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	751	-6.227
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	508	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	45.567	29.490
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-126.208	-121.309
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	-5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-686	-716
	<u>-126.894</u>	<u>-122.030</u>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b><u>136.561</u></b>	<b><u>120.965</u></b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-15.416	-16.343
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-3.480	-3.630
- davon für Altersversorgung T€ -556 (Vorjahr: T€ -594)	<u>-18.896</u>	<u>-19.973</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	-45.084	-32.757
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.358	-10.540
10. Erträge aus Beteiligungen	193	117
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103	299
- davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 4 (Vorjahr: T€ 8)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.594	-37.872
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -744 (Vorjahr: T€ -791)		
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>27.925</u></b>	<b><u>20.239</u></b>
14. Außerordentliche Erträge	0	17.775
<b>15. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.775</u></b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.761	-7.162
17. Sonstige Steuern	181	1.015
<b>18. Konzernjahresüberschuss</b>	<b><u>19.345</u></b>	<b><u>31.867</u></b>

## Kapitalflussrechnung

	2015
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>	<u>T€</u>
Periodenergebnis	19.345
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.543
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-11.906
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-140
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.040
Ertragssteueraufwand/-ertrag	8.761
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-781
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-661
Zinsaufwendungen/Zinserträge	32.750
Ertragsteuerzahlungen	-5.818
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>61.054</u></b>
<u>Investitionstätigkeit</u>	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.320
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45.834
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-324
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	325
Abgang Liquide Mittel aufgrund Veränderung Konsolidierungskreis	-470
Erhaltene Zinsen	99
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-36.883</u></b>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>	
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	-47.937
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	52.645
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-4.341
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-23.637
Gezahlten Zinsen	-29.336
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-52.606</u></b>
<u>Veränderung des Finanzmittelbestandes</u>	-28.435
Stand Finanzmittel zum 01.01.	40.288
Stand Finanzmittel zum 31.12.	11.853

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (30.532 T€) abzüglich der Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte (60,0 T€) sowie des Treuhandvermögens (18.619 T€).

**Konzerneigenkapitalspiegel 2015**

	Mutterunternehmen						Eigenkapital gemäß Konzernbilanz		
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonder- rücklage gemäß § 27 DMBIIG	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital				Eigenkapital	Minderheits- gesellschaftler
				Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahr	Konzern- jahres- überschuss	Summe Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital			
T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>6.724</b>	<b>127.920</b>	<b>228.482</b>	<b>121.606</b>	<b>44.402</b>	<b>166.008</b>	<b>529.134</b>	<b>0</b>	<b>529.134</b>
Einstellung des Jahresüberschusses 2013 in das Erwirtschaftete Kapital	-	-	-	44.402	-44.402	0	0	-	0
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	1.122	-	-	-	-	1.122	0	1.122
Korrekturen aufgrund von Änderungen nach § 36 DMBIIG	-	-	10.225	-	-	-	10.225	0	10.225
Konzernjahresüberschuss 2014	-	-	-	-	31.867	31.867	31.867	-	31.867
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>6.724</b>	<b>129.042</b>	<b>238.707</b>	<b>166.008</b>	<b>31.867</b>	<b>197.875</b>	<b>572.348</b>	<b>0</b>	<b>572.348</b>
Einstellung des Jahresüberschusses 2014 in das Erwirtschaftete Kapital	-	-	-	31.867	-31.867	0	0	-	0
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	830	-	-	-	-	830	0	830
Endkonsolidierung IHZ	-	-	-	-2	-	-2	-2	-	-2
Konzernjahresüberschuss 2015	-	-	-	-	19.345	19.345	19.345	-	19.345
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>6.724</b>	<b>129.872</b>	<b>238.707</b>	<b>197.873</b>	<b>19.345</b>	<b>217.218</b>	<b>592.521</b>	<b>0</b>	<b>592.521</b>

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

### A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) 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 17.12.2014 und Abschluss eines Grundstücksübertragungsvertrages vom 06.05.2015 hat der Gesellschafter, das Land Berlin, mit Wirkung zum 01.08.2015 ein Grundstück in die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) eingebracht. Die Übertragung erfolgte im Wege einer gesellschaftsrechtlichen Einbringung und erhöhte im Geschäftsjahr die Kapitalrücklage. Mit der Einbringung des unbebauten Grundstücks verpflichtet sich die WBM gegenüber dem Land Berlin, einen Wohnungsneubau zu errichten und diesen nach Fertigstellung im Sinne einer sozial verträglichen Mietentwicklung 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
WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin (WBF)	100,0
B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH, Berlin (B.A.A.M.)	100,0
MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH, Berlin (MMB)	100,0
<u>Zweckgesellschaften:</u>	
ZIMBAL Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG i.L., Pullach (ZIMBAL i.L.)	100,0
Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH & Co. Dritte Beteiligungs KG i. L., Berlin (BAF III i. L.)	6,4

Gemäß den Gesellschafterbeschlüssen vom 30.04.2015 sind die Tochterunternehmen WBF, BEWOGGE und WBMI gemäß § 264 Abs. 3 Nr. 1 HGB von der Erstellung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 befreit.

Die ZIMBAL i. L. wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 15.06.2015 zum 31.12.2015 aufgelöst. Die Anmeldung zur Eintragung der Auflösung der Gesellschaft in das Handelsregister erfolgte am 16.02.2016.

Die BAF III i. L. wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23.09.2014 zum 31.12.2014 aufgelöst. Die Eintragung der Auflösung der Gesellschaft in das Handelsregister erfolgte am 31.03.2015.

#### Veränderungen des Konsolidierungskreises

Die WBM hat als alleinige Gesellschafterin der IHZ GmbH (IHZ) den einzigen Geschäftsanteil mit Wirkung zum 01.01.2015 an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) verkauft. Mit Verkauf scheidet die IHZ aus dem Konsolidierungskreis aus. Die Endkonsolidierung hat folgende Auswirkung auf die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	in T€
Forderungen gegen STADT UND LAND	-446
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.007
<i>davon Treuhandvermögen: T€ 2.537</i>	
Aktive latente Steuer	5
<b>Abgang Aktiva</b>	<b>2.566</b>
<hr/>	
Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	2
Sonstige Rückstellungen	176
Erhaltene Anzahlungen	169
Verbindlichkeiten	2.546
<i>davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 2.537</i>	
<b>Abgang Passiva</b>	<b>2.893</b>
<hr/>	
Sonstige betriebliche Erträge	332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5
<b>Endkonsolidierungserfolg</b>	<b>327</b>

Die IHZ hatte sich im Vorjahr auf die Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung im Wesentlichen mit Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit von T€ 1.323 und Personalaufwendungen von T€ 1.143 ausgewirkt.

Erstmals in den Konzernabschluss einbezogen wird die von der WBM mit Datum vom 04.11.2015 gegründete MMB. Die Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister erfolgte am 11.11.2015. Ziel des Unternehmens ist eine attraktive und zukunftsfähige Medienversorgung.

Im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung erfolgt die Aufrechnung des Beteiligungsbuchwertes (T€ 26) der WBM gegen das voll eingezahlte Eigenkapital (T€ 26) der MMB. Ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode ergibt sich nicht.



#### Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (WBF VuB), zum 31.12.2015 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 %
BBcom Berlin-Brandenburgische Kommunikationsgesellschaft mbH, Berlin (BBcom)	49,0
Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Dritte Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG i. L., Berlin (WBF 3. GG i. L.)	21,3
Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vierte Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG i. L., Berlin (WBF 4. GG i. L.)	20,5

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 Gesellschafter der WBF 3. GG i. L. und der WBF 4. GG i. L. haben mit Gesellschafterbeschlüssen vom 13.07.2012 die Auflösung der Gesellschaften zum 31.12.2012 beschlossen. Die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücke wurden in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt. Mit Abschluss von Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen sind einzelne Gesellschafter aus den Gesellschaften ausgeschieden. Mit dem Ausscheiden der außenstehenden Gesellschafter hat sich der Kapitalanteil des Gesellschafters WBF an der WBF 3. GG i. L. um 10,4 % (Vorjahr: 10,9 %) erhöht und an der WBF 4. GG i. L. um 3 % (Vorjahr: 23,5 %) gemindert.

### 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 31.12.2015 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 31.12.2015 sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß § 308 HGB einheitlich nach den von der WBM angewandten Methoden bewertet worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden 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.

Die im Geschäftsjahr 2015 erstmalig aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zurechenbaren Personalkosten berechnet worden. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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 bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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.

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. Das Wahlrecht, den Aktivüberhang latenter Steuern anzusetzen, wird abweichend vom Einzelabschluss der WBM ausgeübt.

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.

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 gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB von 3,89 % 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.

Aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs erfolgte die Zuordnung eines vormals restitutionsbehafteten Grundstücks in den eigenen Bestand. Daraus resultieren Zugänge von T€ 3.840 und Abgänge von T€ 1.826 in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten. Weitere Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Kauf eines Grundstückes in Berlin-Weißensee (T€ 4.276) und aus der Aktivierung von Baukosten (T€ 2.492).

Aus dem Erwerb von 52 nicht zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in WEG-Anlagen, die im Rahmen der o.g. Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen auf die WBF übergingen, resultieren Zugänge von T€ 1.585 bei den Wohnbauten und T€ 484 bei den Geschäftsbauten. Daneben wurden die im Vorjahr geleisteten Anzahlungen (T€ 1.490) auf die Wohnbauten (T€ 1.140) und die Geschäftsbauten (T€ 350) umbucht.

Darüber hinaus wurde der im Vorjahr gezahlte Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten für eine Wohnanlage in Berlin-Wedding aus den geleisteten Anzahlungen (T€ 47.044) in die Grundstücke mit Wohnbauten umbucht.

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€ 839. Aus der Umgliederung des Grund und Bodens des angrenzenden Grundstückes resultiert ein Umbuchungszugang von T€ 1.533 und der entsprechende Umbuchungsabgang bei den Grundstücken mit Wohnbauten von T€ 1.532 sowie bei den Bauvorbereitungskosten von T€ 1.

Im Geschäftsjahr wurden acht Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind aufgrund der den Erbbaurechtsnehmern zustehenden Ankaufsrechte aus den in den 90-iger Jahren geschlossenen Erbbaurechtsverträgen verkauft. Hieraus resultieren Abgänge unter Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter (T€ 1.612).

Die Zugänge unter Anlagen im Bau (T€ 15.381) betreffen die im Geschäftsjahr entstandenen Baukosten für den Umbau Berlin Carré (T€ 6.964) sowie die Baukosten für die Neubaugrundstücke „Gärtnerstr. 8/9“ (T€ 4.079), „Colbestr. 5“ (T€ 2.915), „Schmidstr. 13, 15“ (T€ 1.118) und „Almstadtstr. 45, 47“ (T€ 305). Mit Fertigstellung des Neubauvorhabens „Gärtnerstr. 8/9“ zum 31.12.2015 wurden die Baukosten (T€ 5.514) sowie das Grundstück (T€ 206) in die Grundstücke mit Wohnbauten umbucht. Darüber hinaus resultieren Umbuchungszugänge (T€ 4.713) auf die im Vorjahr für die drei im Bau befindlichen Neubauvorhaben entstandenen Bauvorbereitungskosten (T€ 1.517) und den bisher unter Grundstücke ohne Bauten ausgewiesenen Grund und Boden (T€ 3.196).

In dem Posten Bauvorbereitungskosten (T€ 2.373) werden mehrere projektierte Neubauvorhaben ausgewiesen.

In den geleisteten Anzahlungen (T€ 15.811) werden Anzahlungen auf einen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung in Berlin-Treptow-Köpenick (T€ 10.190) sowie vorausgezählte Kaufpreise einschließlich der darauf angefallenen Nebenkosten für eine Wohnanlage in Berlin-Kreuzberg (T€ 3.765) und für ein Neubaugrundstück in Berlin-Friedrichshain (T€ 1.856) - deren Nutzen-Lastenwechsel zum 01.01.2016 erfolgt sind - ausgewiesen.

Aufgrund des Verzichts auf die Einbeziehung der WBF VuB in den Konzernabschluss werden zum 31.12.2015 Buchwerte von insgesamt T€ 51 bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Bei den Beteiligungen ergeben sich auf Grund der abgeschlossenen Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen Buchwertabgänge von T€ 1.947.

Die zum Verkauf bestimmten **Grundstücke mit fertigen Bauten** (T€ 24.653) beinhalten ausschließlich das Teil- und Sondereigentum in WEG-Anlagen. Aus dem Verkauf von zwei Gewerbeeinheiten ergaben sich im Geschäftsjahr Abgänge von T€ 359. Aufgrund von Wertaufholungen wurden Zuschreibungen von T€ 82 vorgenommen.

Die **unfertigen Leistungen** (T€ 60.197) enthalten die gegenüber Mietern und Dritten zum 31.12.2015 noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem Aktivposten stehen erhaltene Anzahlungen (T€ 64.121) gegenüber.

Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (T€ 9) betreffen ausschließlich Forderungen gegen Behörden des Landes Berlin im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (T€ 4.265) betreffen im Wesentlichen mit T€ 2.903 die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der eigenen Bestände in WEG-Anlagen sowie Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 500).

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben T€ 183 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Damna von T€ 454.

In der Konzernbilanz werden **aktive latente Steuern** von insgesamt Mio. € 42,7 (im Vorjahr Mio. € 45,4) angesetzt auf:

	31.12.2015 in Mio. €	31.12.2014 in Mio. €
<b>Steuerliche Verlustvorträge</b>		
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	6,0	8,4
<b>Temporäre Wertdifferenzen</b>		
Sachanlagen	36,4	35,8
Rückstellungen	0,7	2,0
Finanzanlagen	-0,2	-0,9
§ 6b-Rücklagen	-0,2	-0,7
Zweckgesellschaften	0,0	0,8
	<b>36,7</b>	<b>37,0</b>
<b>Bilanzwert der Aktiven latenten Steuern</b>	<b>42,7</b>	<b>45,4</b>

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 31.12.2015 zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen belaufen sich auf Mio. € 121,6 (Vorjahr Mio. € 122,6).

Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (T€ 4) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 67) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (T€ 71). Bei dem vor Verrechnung unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Deckungsvermögen handelt es sich um den Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurden die Zinserträgen aus dem Deckungsvermögen (T€ 5) mit den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung (T€ 1) 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** um T€ 830 resultiert aus der Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin. Zum Bilanzstichtag beinhaltet dieser Posten die Kapitalrücklage der WBM (T€ 65.406) und die in Vorjahren durch Anteilsüberwerbungen erfolgsneutral realisierten passivischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung (T€ 64.466).

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. Aus der Endkonsolidierung der IHZ resultiert ein Abgang von 2 T€.

In den **Steuerrückstellungen** (T€ 7.724) sind im Wesentlichen Rückstellungen für Gewerbesteuer von T€ 4.750 und Körperschaftsteuer von T€ 2.965 für die Jahre 2014 und 2015 ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag bestehen im Wesentlichen folgende **sonstige Rückstellungen** (T€ 29.052) für:

	<b>T€</b>
Instandhaltung	10.372
Prozessrisiken und -kosten	8.943
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (u. a. Betriebskosten)	7.308
Ausstehende Rechnungen für Verwaltungskosten	988
Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Abfindungen und Altersteilzeit	549

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

Die Verbindlichkeiten für Zinsen aus dem laufenden Kapitaldienst (T€ 2.899; i. VJ T€ 324) werden abweichend zum Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurde der Vorjahresbetrag entsprechend angepasst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter** betreffen im Wesentlichen die Rückzahlungsverpflichtungen an das Land Berlin aus Fördermitteln (T€ 1.572), 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 aus der Hausbewirtschaftung** (T€ 215.427) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (T€ 159.084), Erträge aus abgerechneten Umlagen (T€ 54.393) und Aufwendungszuschüsse (T€ 1.950).

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen sowie Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin beinhalten planmäßige Abschreibungen (T€ 33.705) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 11.379).

**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€
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Erträge aus der Zuschreibung von in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens	17.540
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.950
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	3.063
Erträge aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen	781
Erträge aus den Entschädigungsleistungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz	396
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	3.625

**Zinserträge und Zinsaufwendungen** aus Zinsswaps werden saldiert im Zinsaufwand ausgewiesen.

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

	2015 in Mio. €	2014 in Mio. €
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>6,1</b>	<b>6,6</b>
<i>davon periodenfremd</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,1</i>
latenter Steueraufwand aus temporären Wertdifferenzen	0,3	1,9
latenter Steueraufwand aus dem Verbrauch körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge 2015	2,6	3,1
latenter Steuerertrag aus der erwarteten Verlustverrechnung bis 2020 aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen	-0,2	-4,4
<b>latenter Steueraufwand</b>	<b>2,7</b>	<b>0,6</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>8,8</b>	<b>7,2</b>

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 Gewerbesteuersatz von 14,35 % berücksichtigt. Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand wie folgt:

	2015 in Mio. €	2014 in Mio. €
<b>Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>28,1</b>	<b>39,0</b>
<b>Erwarteter Ertragsteueraufwand</b>	<b>8,5</b>	<b>11,8</b>
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	1,2	1,3
Gewerbesteuerliche Kürzungen	-0,6	-1,2
Effekte aus dem Objektrückkauf	0,0	-0,3
Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	0,0	0,1
Steuerfreie Beteiligungserträge	-0,1	0,0
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>9,0</b>	<b>11,7</b>
Periodenfremder Steuerertrag	0,0	-0,1
Voraussichtliche Verlustverrechnung bis 2020 aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen	-0,2	-4,4
<b>Periodenfremder Ertragsteuerertrag</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,5</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>8,8</b>	<b>7,2</b>

Der Unterschied zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand 2015 resultiert im Wesentlichen aus den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen (Mio. € 1,2) und Kürzungen (Mio. € -0,6).

### III. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde erstmals unter Anwendung des DRS 21 aufgestellt. Auf eine Vergleichbarkeit mit der Konzernkapitalflussrechnung des Vorjahres wurde gemäß DRS 21 verzichtet.

Aufgrund der Endkonsolidierung der IHZ hat sich der Finanzmittelbestand zum 01.01.2015 um T€ 470 (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten mit T€ 3.007 abzüglich des Treuhandvermögens mit T€ 2.537) auf T€ 39.818 gemindert.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 von T€ 11.853 umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten unter Abzug des Treuhandvermögens (T€ 18.619), der Sperrkonten für Sicherheitsleistungen (T€ 60). Im Finanzmittelfonds sind kurzfristige Tages- und Festgeldanlagen von T€ 850 enthalten.

## F. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Bestellungen von Bauleistungen (Mio. € 49,4).

### 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. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs wird das variabel verzinsliche Darlehen mit dem Derivat nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Die angegebenen Marktwerte basieren auf Bestätigungen der jeweiligen Kreditinstitute, die eine Mark-to-Market-Bewertung vorgenommen haben.

Finanzierungs- instrument	Volumen des Grundge- schäftes 31.12.2015 T€	Laufzeit des Grundge- schäftes bis	Laufzeit Swap bis	Marktwert T€	Zinsaufwand T€
Zinsswap	12.305	31.12.2018	31.12.2018	- 1.486	- 459
Zinsswap	9.138	29.06.2018	29.06.2018	- 1.102	- 439
Zinsswap	7.113	30.06.2018	30.06.2018	- 943	- 347
Zinsswap	36.865	30.06.2018	30.06.2018	- 5.096	- 1.851
Zinsswap	35.825	31.03.2022	31.03.2022	- 6.688	- 1.236
Zinsswap	141.750	31.03.2023	31.03.2023	-25.109	- 4.863
<b>Summe</b>	<b>242.996</b>			<b>-40.424</b>	<b>-9.195</b>

### 3. Offenlegung

Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### 4. Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Mutterunternehmen neben der Geschäftsführung:

	2015	2014 <sup>1</sup>
Kaufmännische / technische Angestellte	280	296
Lohnempfänger	47	49
<b>Summe</b>	<b>327</b>	<b>345</b>
davon Teilzeitbeschäftigte:	33	35

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 19 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 18).

### 5. Sonstiger Anteilsbesitz

An folgendem Unternehmen, das kein verbundenes oder assoziiertes Unternehmen ist, werden zum 31.12.2015 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	-409	51 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> enthält durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer des in 2015 endkonsolidierten Unternehmens

<sup>2</sup> Jahresergebnis 2015 (vorläufig)

## 6. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen<sup>1</sup>

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

Frau Christina Geib, Geschäftsführerin der WBM	ab 01.04.2015
Herr Lars Ernst, Geschäftsführer der WBM	bis 30.11.2015
Herr Jan Robert Kowalewski, Geschäftsführer der WBM	ab 01.02.2016

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 421 und setzen sich wie folgt zusammen:

Bezüge der Geschäftsführung	Christina Geib	Lars Ernst
	T€	T€
Grundvergütung	120	165
Variable Vergütung	0	40
Altersversorgung	24	27
Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	8	10
Umzugspauschale	10	0
PKW	8	9
	<b>170</b>	<b>251</b>

Im Geschäftsjahr wurde an einen ehemaligen Geschäftsführer die vereinbarte variable Vergütung (T€ 40) ausgezahlt und durch den Versicherer eine Rückerstattung für Altersversorgung (T€ -14) vorgenommen.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen beinhalten ausschließlich Verpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Geschäftsführern der BEWOG und deren Hinterbliebenen. Im Geschäftsjahr ist diese Rückstellung mit T€ 101 durch Auszahlung verbraucht, T€ 4 wurden aufgelöst und T€ 41 zugeführt. Daneben erfolgte eine Aufzinsung von T€ 94. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rückstellung T€ 1.159.

<sup>1</sup> 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.

## Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2015 nachfolgend genannte Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Grundvergütung von netto T€ 40.

	Grundvergütung (netto) T€
Herr Lutz Basse, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs AG, Hamburg Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 15.10.2015	1,4
Frau Dr. Margaretha Sudhof Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin Stellvertretende Vorsitzende	5,6
Herr Peter Heid, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater	6,4
Frau Dorette König, Geschäftsführerin des ADAC Berlin-Brandenburg e. V.	4,5
Frau Dr. Katrin Leonhardt, Direktorin bei der KfW Bankengruppe bis 30.04.2015	1,5
Frau Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin	4,5
Herr Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen seit 15.05.2015	3,0
Frau Christiane Röseler, Arbeitnehmervertreterin der WBM	4,5
Frau Sigrid Braatz, Arbeitnehmervertreterin der WBM	4,5
Herr Jens Peter Hein, Arbeitnehmervertreter der WBM	4,5
<b>gesamt:</b>	<b>40,4</b>

## 8. Honorare des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015 (T€ 76) betrifft mit T€ 75 die Abschlussprüfungsleistungen und T€ 1 andere Bestätigungsleistungen.

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, Berlin

## **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 2016

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Christina Geib  
Geschäftsführerin

Jan Robert Kowalewski  
Geschäftsführer

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens per 31.12.2015**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Um- buch- ungen (+/-) T€	Zu- schreib- ungen T€	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 T€	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2015 T€	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres T€	Abschrei- bungen auf Abgänge T€	Zu- schrei- bungen T€	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2015 T€	Buchwert 31.12.2015 T€	Buchwert 31.12.2014 T€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.160	324	0	0	0	1.484	1.046	96	0	0	1.142	342	114
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.732.513	12.274	2.128	52.372	0	1.795.031	569.738	38.392	857	14.072	593.201	1.201.830	1.162.775
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	339.222	486	5	351	0	340.054	105.077	6.105	0	3.466	107.716	232.338	234.145
Grundstücke ohne Bauten	7.345	851	0	-1.663	0	6.533	1.021	0	0	0	1.021	5.512	6.324
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.416	0	1.612	0	0	6.804	309	0	0	0	309	6.495	8.107
Technische Anlagen und Maschinen	18	0	2	0	0	16	14	1	2	0	13	3	4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.765	507	261	0	3	4.014	2.139	447	261	0	2.325	1.689	1.628
Anlagen im Bau	4.791	15.381	0	-1.007	0	19.165	0	0	0	0	0	19.165	4.791
Bauvorbereitungskosten	603	3.297	8	-1.519	0	2.373	0	8	8	0	0	2.373	603
Geleistete Anzahlungen	48.534	15.811	0	-48.534	0	15.811	0	0	0	0	0	15.811	48.534
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.145.207</b>	<b>48.607</b>	<b>4.016</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2.189.801</b>	<b>678.298</b>	<b>44.953</b>	<b>1.128</b>	<b>17.538</b>	<b>704.585</b>	<b>1.485.216</b>	<b>1.466.906</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	51	0	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	51
Beteiligungen	3.077	0	2.622	0	0	455	795	0	663	0	132	323	2.282
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.128</b>	<b>0</b>	<b>2.622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>506</b>	<b>795</b>	<b>0</b>	<b>663</b>	<b>0</b>	<b>132</b>	<b>374</b>	<b>2.333</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.149.495</b>	<b>48.931</b>	<b>6.638</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2.191.791</b>	<b>680.139</b>	<b>45.049</b>	<b>1.791</b>	<b>17.538</b>	<b>705.859</b>	<b>1.485.932</b>	<b>1.469.356</b>
<b>Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin</b>	<b>2.638</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.580</b>	<b>2.060</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.095</b>	<b>485</b>	<b>578</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>2.152.133</b>	<b>48.931</b>	<b>6.696</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2.194.371</b>	<b>682.199</b>	<b>45.084</b>	<b>1.791</b>	<b>17.538</b>	<b>707.954</b>	<b>1.486.417</b>	<b>1.469.934</b>



## Darstellung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten per 31.12.2015

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	898.992 (871.750)	53.523 (57.222)	186.108 (211.295)	559.361 (603.233)	898.992 (871.750)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.119 (50.735)	4.119 (47.487)	- (3.248)	- (-)	- (-)
Erhaltene Anzahlungen	64.625 (63.698)	64.625 (63.698)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.692 (21.498)	23.679 (21.475)	13 (23)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	511 (3.054)	511 (3.054)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.267 (7.007)	5.381 (6.015)	865 (923)	21 (69)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9 (9)	9 (9)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.575 (3.068)	1.575 (1.531)	- (1.537)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	293 (362)	293 (362)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Summe</b>	<b>1.000.063</b>	<b>153.715</b>	<b>186.986</b>	<b>559.382</b>	<b>898.992</b>
Vorjahreszahlen in Klammern	(1.021.181)	(200.853)	(217.026)	(603.302)	(871.750)

\* Art der Sicherung

Grundpfandrechtl. gesichert

Bürgschaften Land Berlin

731.347 T€

167.645 T€

**898.992 T€**

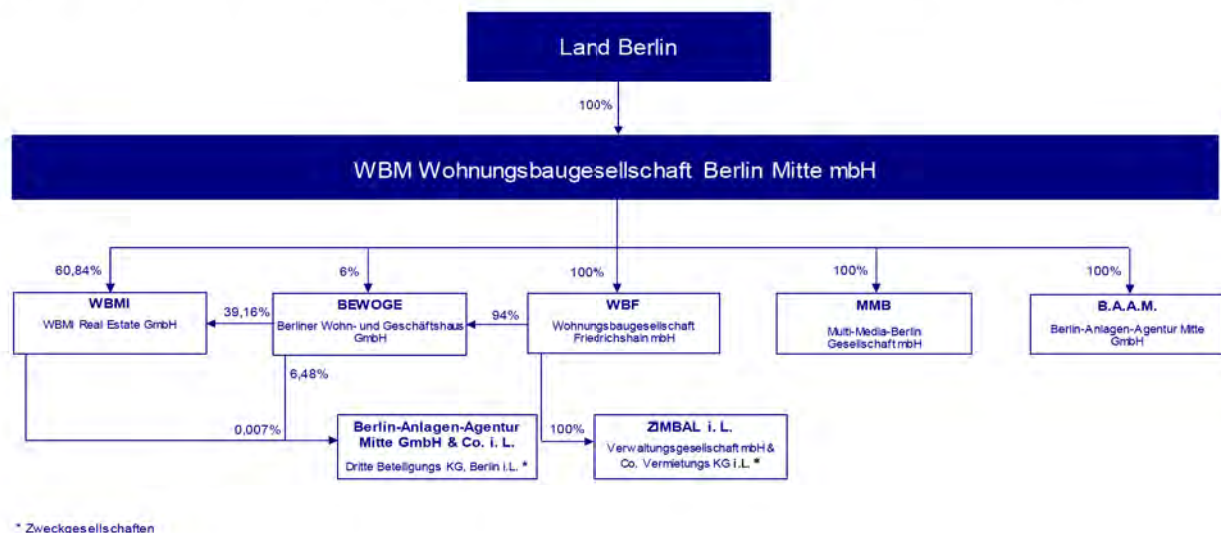
## Konzernlagebericht 2015

### 1. Grundlagen des Konzerns

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

Mit seinen rund 28.700 Wohnungen und 280.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vorrangig in den Berliner Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg partizipiert der WBM Konzern von den besonders stark nachgefragten Innenstadtlagen.

Folgende Beteiligungen werden zum 31.12.2015 im WBM Konzern voll konsolidiert:



Zum 04. November 2015 gründete die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB). Die Aufgabe des Unternehmens ist die Zurverfügungstellung und entgeltliche Nutzungsüberlassung von multimedialen und telemetrischen Diensten sowie das Halten, Betreiben und entgeltliche Überlassen von multimedialen Kabel- und Telefonnetzen.

Für die Konzernunternehmen WBMI, BEWOGE, WBF und MMB nimmt das Mutterunternehmen, die WBM, die unternehmerischen Entscheidungen wahr. Da diese Konzernunternehmen über kein eigenes Personal verfügen, übernimmt die WBM alle Aufgaben der Unternehmensführung über Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Geschäfte der Zweckgesellschaften und der B.A.A.M. werden durch Dritte geführt.

Wie die anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist der WBM Konzern der Partner für das Land Berlin zur Umsetzung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Als Gesellschaft des Landes Berlin haben die Unternehmen des WBM Konzerns die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung, darunter besonders Haushalte mit geringem Einkommen, mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die soziale Verantwortung zeigt sich in der konsequenten Umsetzung des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie der Vorbereitung auf die Umsetzung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln), das zum 01. Januar 2016 in Kraft trat.

Der aktuell hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt der WBM Konzern durch Bestandserweiterung durch Neubau und Zukäufe Rechnung. Die Werthaltigkeit des Immobilienbestandes erhält der WBM Konzern durch regelmäßige Sanierungsmaßnahmen, in deren Fokus in den vergangenen Jahren insbesondere die energetische Weiterentwicklung des Immobilienportfolios stand.

Der WBM Konzern steuert sein Portfolio anhand der Kennzahlen EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization), Entwicklung der Sollmiete je Quadratmeter und der Erlösschmälerungsquote.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland blieb trotz des angespannten weltwirtschaftlichen Umfeldes auf Expansionskurs. Während das produzierende Gewerbe sich eher moderat entwickelte, erfuhr der Geschäftsklimaindex des Bauhauptgewerbes eine Belebung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2015 um 1,7 %.

Für die positive wirtschaftliche Entwicklung spielt der stetig ansteigende Beschäftigungsgrad eine wichtige Rolle. Die Nachfrage nach Arbeitskräften nimmt in Deutschland weiterhin zu und somit sank gemäß der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote auf 6,1 %. Der private Konsum, verstärkt durch die realen Einkommenszuwächse der Arbeitnehmer, blieb neben den stabilen Verbraucherpreisen ein Wachstumsindikator der binnenwirtschaftlichen Entwicklung.

Berlin gehört zu den interessantesten Städten in Deutschland. Angetrieben von dem Potenzial aus Kreativität, Technologie und Forschung beweist Berlin eine hohe Dynamik und befindet sich weiterhin auf einem wirtschaftlichen Wachstumskurs. Zahlreiche Unternehmensgründungen und der weiterhin expandierende Dienstleistungssektor sind Indikatoren dieser wirtschaftlichen Entwicklung. Auch das hohe Auftragsvolumen des Baugewerbes, besonders für den Wohnungsbau, trägt dazu bei.

Der Aufwärtstrend der Berliner Wirtschaft zeigt sich an der von der Berliner Arbeitsagentur gemeldeten Arbeitslosenquote für Berlin. Das zum 31. Dezember 2015 erreichte Niveau von 10,1 % bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahresmonat von 0,4 %.

## 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren anhaltend positiv entwickelt und als Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft erwiesen.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende Einkommen, niedriges Zinsniveau aber auch die Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten, bewirken einen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage.

Der Neubau von Wohnungen bewegt sich seit Jahren auf einem Niveau, das die Nachfrage nach Mietwohnungen in wirtschaftsstarken Regionen nicht ausgleichen konnte. Die Bedarfslücke verschärft sich durch die anhaltende Zuwanderung von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten. Dies kann bundesweit nur durch verstärkten Wohnungsneubau kompensiert werden. Gleichzeitig wird die Immobilienwirtschaft in schrumpfenden Regionen mit Mietpreisrückgängen und Leerständen in Wohn- und Gewerbeimmobilien konfrontiert.

Weiterhin verändert der demografische Wandel in Deutschland die Anforderungen an den Wohnungsbestand.

Die Urbanisierung und die stabile positive Wirtschaftsentwicklung ziehen Menschen aller Bevölkerungsschichten aus Deutschland und der Welt nach Berlin. Berlin bleibt ein begehrter Standort bei internationalen Investoren. Dementsprechend boomt der Berliner Immobilienmarkt und das Neubauvolumen steigt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ihrer sozialen Verantwortung nachkommen und mit bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen zur Lebensqualität und Vielfalt in der Stadt beitragen. Die Bestandserweiterung des städtischen Immobilienbesitzes durch Wohnungsneubau und Zukäufe von Immobilien sind die herausragenden Aufgaben in den kommenden Jahren.

## 2.3 Geschäftsverlauf

Mit einem positiven Jahresergebnis von 19,4 Mio. € beendete der WBM Konzern das Geschäftsjahr 2015.

### Bestandsentwicklung

Der WBM Konzern weist zum Jahresende folgende Immobilienbestände aus:

	Wohn- einheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		gesamt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
eigener Bestand	28.671	27.915	1.442	1.439	6.707	6.601	<b>36.820</b>	<b>35.955</b>
angemieteter Bestand	0	29	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>29</b>
Leihgrundstücke	112	112	0	0	1	1	<b>113</b>	<b>113</b>
Restitutionsbestand	0	64	0	9	46	46	<b>46</b>	<b>119</b>
Verwaltung für Dritte	0	4.962	0	223	0	1.091	<b>0</b>	<b>6.276</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>28.783</b>	<b>33.082</b>	<b>1.442</b>	<b>1.671</b>	<b>6.754</b>	<b>7.739</b>	<b>36.979</b>	<b>42.492</b>

Per 31.12.2015 weist der WBM Konzern eine Gewerbefläche von 280.038 m<sup>2</sup> aus.

Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich durch:

- den Lasten-Nutzen-Wechsel von zwei Immobilienportfolien (584 Wohnungen),
- die Fertigstellung des Neubauvorhaben Gärtnerstr. 8/9 (41 Wohnungen),
- die Übernahme von Wohnungen aus dem Restitutionsbestand nach einem gerichtlichen Vergleich (42 Wohnungen),
- den Umbau und Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnungen (44 Wohnungen)
- die Übernahme von Wohnungen im Rahmen von Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen zwischen der WBF und in Liquidation befindenden Fondsgesellschaften (44 Wohnungen)
- die Teilung einer Wohnung.

Im Rahmen des Shared Services Projektes verkaufte der WBM Konzern seine Fremdverwaltungsgesellschaft, die IHZ GmbH, zur Bündelung der Kompetenzen an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, ebenfalls ein kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit dem Verkauf der IHZ GmbH zum 01.01.2015 beendete der WBM Konzern seine Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Die Vertragslaufzeit für den angemieteten Bestand endete am 30.11.2015.

Neben der Übernahme von zwei Objekten in den eigenen Bestand wurde ein Grundstück aus dem Restitutionsbestand an die Anspruchsberechtigten zurückgegeben.

Zum 31.12.2015 kaufte die WBF die Bestände der Zweckgesellschaft ZIMBAL i. L. mit 495 Wohnungen zurück und übernahm diese in den eigenen Immobilienbestand. Die Gesellschaft ist auflöst.

Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken aufgrund der den Erbbaurechtsnehmern zustehenden Ankaufsoptionsrechte aus den zwischen der WBF und den Käufern in den 1990er Jahren geschlossenen Erbbaurechtsverträgen.

### Mietenentwicklung

Die Entwicklung der Nettokaltsollmiete im Wohnungsbestand war durch die Vereinbarungen des mit dem Gesellschafter vereinbarten Bündnisses geprägt. Im Berichtsjahr stieg die Sollmiete je m<sup>2</sup> um 1,9 % und entsprach im Wesentlichen dem Planwert (5,80 €/m<sup>2</sup>).

In den Gewerbeimmobilien nutzt der WBM Konzern die vorhandenen Marktpotenziale. Durch Revitalisierungen und Neukonzeptionen von Gewerbeflächen werden diese marktgerechter und moderner gestaltet, wie z. B. in den zentral in Berlin-Mitte gelegenen Objekten Berlin Carré, Rathauspassage, Rosenthaler Straße und Karl-Liebknecht-Straße/Memhardstraße.

	2015	2014	Veränderung
<b>Sollmiete €/m<sup>2</sup></b>			
Wohnung	5,81	5,70	0,11
Gewerbe	10,72	10,36	0,36
<b>Erlösschmälerungen in %</b>			
Wohnung	2,74	2,98	-0,24
Gewerbe	6,55	7,52	-0,97
<b>Istmiete je €/m<sup>2</sup></b>			
Wohnung	5,65	5,53	0,12
Gewerbe	10,02	9,58	0,44

Die Erlösschmälerungsquoten im Wohnungs- und Gewerbebereich standen wesentlich im Zusammenhang mit den weiterhin umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerständen und Mietminderungsansprüchen. Per 31.12.2015 bestand ein Wohnungsleerstand von 545 Wohnungen (Vorjahr: 550) - davon 403 Wohnungen infolge von Baumaßnahmen (Vorjahr: 400).

	2015	2014	Veränderung
<b>Fluktuationsquote</b>			
Wohnung	5,4 %	5,9 %	-0,5 %
<b>Leerstandsquote (Anzahl)</b>			
Wohnung	1,9 %	2,0 %	-0,1 %
ohne Bauleerstand	0,5 %	0,5 %	0,0 %

Bei einem Gesamtbestand von 28.783 Wohnungen ist der vermietungsfähige Leerstand als fluktuationsbedingt zu bezeichnen.

## Bautätigkeit / Ankauf

Neben der moderaten Mietentwicklung ist die Bestandserweiterung des WBM Konzerns durch Neubaumaßnahmen und Immobilienankäufe ein wichtiger Baustein bei der Wahrnehmung der sozialen Verantwortung.

Im Geschäftsjahr konnte der Lasten-Nutzen-Wechsel aus dem Ankauf von zwei Immobilienportfolien vollzogen und 584 Wohnungen in den Immobilienbestand übernommen werden.

Im Jahr 2015 konnte der WBM Konzern sein erstes Neubauvorhaben im Zuge der Neubaufensive erfolgreich abschließen. In der Nähe des Boxhagener Platzes erstellte der WBM Konzern die „Gärtnerei“ in einer Baulücke mit einem Stadthaus und zwei Gartenhäusern (41 Mietwohnungen).

Im Mai 2015 vereinbarte der WBM Konzern den Ankauf eines Neubauprojektes im Berliner Bezirk Treptow - Köpenick, zentral gelegen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, mit einer geplanten Fertigstellung im Frühjahr 2017. Das Projekt umfasst sieben Häuser in geschlossener Bauweise mit insgesamt 159 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätzen in beliebiger Lage an der Heidelberger Straße.

Bei weiteren drei Neubauvorhaben begann der WBM Konzern in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg im Geschäftsjahr 2015 mit dem Bau von 221 Wohnungen. Weitere Neubauprojekte mit ca. 3.000 Wohnungen befinden sich in der Planung. Zur Förderung des Neubaus hat der Gesellschafter, das Land Berlin, das Grundstück Fischerinsel 1/Ecke Mühlendamm (Arrondierungsfläche) in die WBM eingebracht.

In den Bestandsimmobilien wird bei Baumaßnahmen auf eine barrierearme Wohnraumgestaltung geachtet. Um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld zu gewährleisten, besteht auch während der Mietzeit die Möglichkeit, die Wohnung barrierearm zu gestalten. Dazu wurde eine entsprechende Vereinbarung mit einem kompetenten Dienstleister geschlossen, um die älteren Mieter dabei zu beraten und zu unterstützen.

Insgesamt hat der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2015 für Neubau, Werterhaltung und -verbesserung in den Immobilienbestand 97,0 Mio. € aufgewandt. Neben der laufenden Instandhaltung wurden komplexe Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgte unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und den Klimaschutzvorgaben. Gemäß den Vereinbarungen aus dem Mietenbündnis wurden die Modernisierungsumlagen sozial verträglich gestaltet.

## Finanzierung

Durch das weiterhin niedrige Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten war es möglich, bei Umfinanzierungen und Prolongationen von Darlehen, die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals des WBM Konzerns weiter zu senken. Auch bei den Neuaufnahmen von Darlehen zur Finanzierung von Objektankäufen und Baumaßnahmen profitiert der WBM Konzern von dieser Zinsentwicklung.

## Corporate Social Responsibility

Unter dem Motto „Grün denken, grün handeln“ konnte in Zusammenarbeit mit Mietern „WBM Oasen“ innerhalb einzelner Quartiere geschaffen werden. Der Mietergarten „Rosi“ wurde durch die „Grüne Liga e.V.“ im Wettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“ als einer der besten urbanen Gartenprojekte Berlins prämiert. Neben dem Effekt, die Quartiere grüner und einladender zu gestalten, konnte die Bindung der Mieter zu ihrem Quartier und die Kommunikation zwischen dem WBM Konzern und seinen Mietern gestärkt werden. Die „WBM Oasen“ und weitere soziale Projekte stellen einen wichtigen Bestandteil der Zusammenarbeit dar.

Mieterbeiräte sind innerhalb der einzelnen Quartiere ein wertvoller Partner des WBM Konzerns. Sie bilden eine kompetente Schnittstelle für die Kommunikation zwischen den Unternehmen und der Mieterschaft. Im Geschäftsjahr wurden die Wahlen und die Arbeit von Mieterbeiräten aktiv unterstützt. Im Bestand des WBM Konzerns gibt es 17 Mieterbeiräte und Mietervertretungen, die insgesamt rund 8.600 Mietparteien und somit knapp 30% der Mieterschaft repräsentieren.

## Personal

Seit dem 01.07.2014 finden die Tarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Fassung des Anwendungstarifvertrages vom 25.06.2014 Anwendung. Die Entgelte der Beschäftigten stiegen zum 01.07.2015 linear um 2,4 %.

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte die WBM als personalhaltende Gesellschaft des Konzerns 351 Mitarbeiter/-innen.

Anzahl der Mitarbeiter/-innen/Vollzeitkräfte

	31.12.2015		31.12.2014	
	MA *	VbE**	MA *	VbE**
Geschäftsführung	1	1,0	2	2,0
Angestellte	280	264,0	292	273,6
gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister)	47	46,0	47	45,8
Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende	328	311,0	341	321,4
Auszubildende	20	19,7	21	20,4
Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase	3	0,0	6	0,0
<b>Mitarbeiter/-innen gesamt</b>	<b>351</b>	<b>330,7</b>	<b>368</b>	<b>341,8</b>

\* Mitarbeiter/-innen

\*\* Vollbeschäftigteneinheit

Die Veränderung im Personalbestand resultierte hauptsächlich aus dem Verkauf der IHZ GmbH zum 01.01.2015 und dem damit verbundenen Personalabgang von 21 Mitarbeitern (18,9 Vollbeschäftigteneinheiten). Aufgrund des umfangreichen Neubau- und Ankaufsprogrammes erfolgten Personalerhöhungen in den Bereichen Projektentwicklung, Technik, Vergabe und Bestandsmanagement Wohnen.



Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen lag zum Jahresende bei 49,6 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei rund 23 Jahren.

Die Personalaufwendungen einschließlich Rückstellungszuführungen für 2015 betragen 18,9 Mio. €.

Die Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter hat in der WBM eine hohe Priorität, da die Leistung eines jeden Mitarbeiters den Unternehmenserfolg beeinflusst. Zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen in den Themengebieten Wohnungswirtschaft, Gebäudetechnik, Kommunikation, Vergaberichtlinien, Steuerreformen und Informationsverarbeitung wurden in Anspruch genommen.

Der Ausbildung junger Menschen misst die WBM höchste Bedeutung zu. So wurden im Jahr 2015 sechs Auszubildende und ein Student der Berufsakademie eingestellt. Somit bildet der WBM Konzern 12 Auszubildende zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, einen Elektroniker für Gebäude- und Infrastruktursysteme, eine Bürokauffrau, eine Kauffrau für Büromanagement sowie drei Studenten der Betriebsakademie als Bachelor of Arts, Fachrichtung Immobilien und jeweils einen Studenten für Bauingenieurswesen und Energie- und Umwelttechnik aus.

Die Ausbildungsquote blieb konstant; bei 330,7 VbE lag sie bei 6 %. Den im Geschäftsjahr ausgelernten Auszubildenden wurde ein Arbeitsverhältnis in der WBM angeboten.

## 2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.4.1 Ertragslage

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 19,4 Mio. € ab. Das positive Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens der Immobilienbewirtschaftung und dem Bewertungsergebnis der Immobilien (6,2 Mio. €).

Angaben in T€	2015	2014	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	215.427	214.682	745
davon Istmiete	157.061	150.941	6.120
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	555	2.883	-2.328
Übrige Umsatzerlöse	647	2.167	-1.520
	<u>216.629</u>	<u>219.732</u>	<u>-3.103</u>
Bestandsveränderungen	751	-6.227	6.978
Andere aktivierte Eigenleistungen	508	0	508
Sonstige betriebliche Erträge	45.567	29.490	16.077
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-126.895	-122.030	-4.865
Personalaufwendungen	-18.896	-19.973	1.077
Abschreibungen	-45.084	-32.757	-12.327
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.358	-10.540	-818
Finanzergebnis	<u>-33.298</u>	<u>-37.456</u>	<u>4.158</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>27.925</u>	<u>20.239</u>	<u>7.686</u>
Außerordentliches Ergebnis	0	17.775	-17.775
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-8.761	-7.162	-1.599
Sonstige Steuern	181	1.015	-834
<u>Konzernergebnis</u>	<u>19.345</u>	<u>31.867</u>	<u>-12.522</u>

Die im Vergleich zum Vorjahr nur geringe Steigerung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** resultierte im Wesentlichen aus rückläufigen Erlösen aus Umlagenabrechnungen (-4,9 Mio. €). Diese basieren auf den geringeren verbrauchsabhängigen Aufwendungen der vergangenen Abrechnungsperiode und der Umstellung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr. Die Sollmieten stiegen im Berichtszeitraum um 3,6 %. Die Entwicklung der Soll- und Istmieten ist erheblich durch die erfolgten Zukäufe beeinflusst. Darüber hinaus wirken sich Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen nach § 558 BGB, aber auch geringere Erlösschmälerungen im Istmietenbereich aus.

Aufgrund auslaufender Verträge entwickelten sich die Erlöse aus öffentlichen Fördermitteln um -0,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr planmäßig rückläufig.

Die ausgewiesenen **Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit** beinhalten die Veräußerungen von 2 Teileigentumseinheiten. Da sich der Gesellschafter weiterhin auf die Erhöhung des Bestandes an kommunalen Wohnungen fokussiert, wurden Eigentumswohnungen weiterhin nicht veräußert.

Der Rückgang der **übrigen Umsatzerlöse** resultiert aus der Aufgabe des Geschäftsfeldes Fremdverwaltung durch den Verkauf der IHZ GmbH an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Rahmen des Share Services der kommunalen Gesellschaften. Bestandteil der übrigen Umsatzerlöse in 2015 sind Erlöse aus Wärmelieferungen an Dritte sowie weiterberechnete Betriebskosten und Hausmeisterleistungen.

Im Posten **aktivierte Eigenleistungen** werden alle Personal- und Sachkosten, die im Zusammenhang mit aktivierten Baumaßnahmen entstanden sind, erfasst.

Die Höhe der **Sonstigen betrieblichen Erträge** wurde wesentlich durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 17,5 Mio. € im Rahmen der Immobilienbewertung beeinflusst (Vorjahr 5,2 Mio. €). Weitere wesentliche Erträge ergaben sich aus den Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr 8,8 Mio. €) sowie Buchgewinnen aus Verkäufen von Sachanlagen in Höhe von 7,7 Mio. € (Vorjahr 0,8 Mio. €). Verkauft wurden Erbbaugrundstücke aufgrund der Optionsausübung der Erbbaurechtsnehmer.

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 62,7 Mio. € (Vorjahr 58,1 Mio. €) auf.

Die um 0,6 Mio. € höheren Betriebskostenaufwendungen standen vorrangig im Zusammenhang mit der Bestandserhöhung durch den Ankauf von Objekten.

Durch die fristgemäße Beendigung von Generalmietverträgen zum 31.12.2014 sowie zum 30.11.2015 reduzierten sich die Garantiemieten im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. €.

Geringere **Personalaufwendungen** resultierten aus dem Rückgang des Personalbestandes im Wesentlichen durch den Übergang der Mitarbeiter der IHZ GmbH zur Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Rahmen des Unternehmensverkaufs.

Die Erhöhung der **Abschreibungen** ergaben sich vorrangig aus außerplanmäßigen Abwertungen in Höhe von 11,4 Mio. € (Vorjahr 24 T€) im Rahmen der Immobilienbewertung und den planmäßigen Abschreibungen der in 2014 und 2015 gekauften Objekte.

Das bessere **Finanzergebnis** ergab sich vorrangig aus geringeren Zinsaufwendungen. Neben der Nutzung der derzeitigen günstigen Konditionen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren diese auf geringeren Aufzinsungsbeträgen von Verbindlichkeiten.

Der Posten **Steuern vom Einkommen und Ertrag** beinhaltet 6,1 Mio. € laufende Ertragsteuern sowie 2,7 Mio. € latente Steuern.

## 2.4.2 Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (T€ -139), unfertige Leistungen mit den entsprechenden erhaltenen Anzahlungen (T€ -60.197), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (T€ 18.619) sowie Sicherheitsleistungen mit Sicherheitseinbehalten (T€ 60) saldiert.

	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
<b>Aktiva</b>			
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.485.418	1.465.615	19.803
Finanzanlagen	137	153	-16
Geldbeschaffungskosten	454	480	-26
Latente Steuern	42.717	45.431	-2.714
	<u>1.528.727</u>	<u>1.511.679</u>	<u>17.048</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>			
Leihgrundstücke	485	578	-93
Finanzanlagen	237	2.180	-1.943
Verkaufsgrundstücke	24.653	24.930	-277
Vorräte und Forderungen	5.821	5.418	403
Liquide Mittel	11.853	40.288	-28.435
Rechnungsabgrenzungsposten	179	206	-27
	<u>43.229</u>	<u>73.600</u>	<u>-30.371</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>1.571.955</u></b>	<b><u>1.585.279</u></b>	<b><u>-13.324</u></b>
<b>Passiva</b>			
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Eigenkapital	592.521	572.348	20.173
Rückstellungen	1.159	1.129	30
Verbindlichkeiten	872.495	847.549	24.946
Rechnungsabgrenzungsposten	20.431	21.111	-680
	<u>1.486.606</u>	<u>1.442.137</u>	<u>44.469</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>			
Rückstellungen	36.637	48.531	-11.894
Verbindlichkeiten	48.712	94.611	-45.901
	<u>85.349</u>	<u>143.142</u>	<u>-57.793</u>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b><u>1.571.955</u></b>	<b><u>1.585.279</u></b>	<b><u>-13.324</u></b>

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. € auf 1.572,0 Mio. €. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Auszahlung von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von 47,7 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren mit 97,3 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Der Anstieg im Sachanlagevermögen resultiert vorrangig aus den Investitionen in Baumaßnahmen, hauptsächlich in den Neubau, von 31,6 Mio. €. Zusätzlich wurden in die Ankäufe von Immobilien 13,9 Mio. € investiert. Die Grundstückseinbringung durch den Gesellschafter erhöhte das Sachanlagevermögen um 0,8 Mio. €. Zuschreibungen aus den Grundstücksbewertungen erfolgten in Höhe von 17,5 Mio. €. Demgegenüber standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 45,1 Mio. €.

Aufgrund der abgeschlossenen Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen mit den sich in Liquidation befindlichen Fondgesellschaften (WBF - Fonds) erfolgten die Abgänge der mittel- und kurzfristigen Finanzanlagen.

Die liquiden Mittel des Vorjahres beinhalten 27,6 Mio. € für die Zahlung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Diese Zahlung erfolgte im März 2015.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 20,2 Mio. € resultiert aus dem positiven Jahresergebnis und aus der Einbringung eines unbebauten Grundstückes durch den Gesellschafter.

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen der Vermögenslage) stieg von 36,1 % auf 37,7 %.

Der Rückgang der Rückstellungen ergab sich maßgeblich aus den Zahlungen der Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer (4,1 Mio. €) und Gewerbesteuer (2,1 Mio. €) im Zusammenhang mit der Übernahme der Immobilien aus den Zweckgesellschaften sowie dem Verbrauch (2,0 Mio. €) und der Auflösung (1,0 Mio. €) der Rückstellungen für Restitutionsgrundstücke.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Den erfolgten Tilgungen (27,7 Mio. €) stehen Aufnahmen von 52,6 Mio. € gegenüber, die vorrangig den Ankauf von Immobilien und Baumaßnahmen finanzierten.

Wesentlicher Bestandteil der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Im Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen von 47,7 Mio. €. Zum Jahreswechsel wurde zur kurzfristigen Finanzierung von Zahlungen planmäßig der Kreditrahmen mit 10,0 Mio. € in Anspruch genommen. Die Rückzahlung erfolgte Anfang des Jahres 2016.

### 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:

	<b>2015</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	61.054
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.883
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-52.606
<hr/>	
Veränderung der Zahlungsmittel	-28.435
Zahlungsmittel zum 1.1.	40.288
Zahlungsmittel zum 31.12.	11.853

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (30.532 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (18.619 T€) sowie der Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte (60,0 T€) zum Stichtag.

Im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit spiegeln sich die positiven Geschäftsentwicklungen der Unternehmen des Konzerns wider. Durch die Anwendung des DRS 21 wurde der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit um die Zinsaufwendungen/-erträge korrigiert und die Ertragsteuerzahlungen offen ausgewiesen.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit ist stark durch die Ausgaben für den Ankauf von Immobilien (13,9 Mio. €), die Bautätigkeit in Neubau und Bestandsobjekten (31,4 Mio. €) und in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,5 Mio. €) bestimmt. Einnahmen von 9,3 Mio. € erfolgten aus den Veräußerungen von Erbbaurechtsgrundstücken nach Ausübung der Ankaufsoptionen durch die Erbbaurechtsnehmerin. Erstmals ausgewiesen sind im Cashflow der Investitionstätigkeit die erhaltenen Zinsen.

Die durch das Unternehmen gezahlten Zinsen von 29,3 Mio. € werden erstmals im Cashflow der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Rückzahlungen von Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber erfolgten in Höhe von 47,9 Mio. €. Für den Ankauf von Immobilien sowie die Umsetzung der Bauprojekte wurden 52,6 Mio. € an Fremdmitteln aufgenommen. Gleichzeitig betrug die Darlehenstilgung gegenüber Kreditinstituten 28,0 Mio. €. Über den Jahreswechsel bestand eine geplante Inanspruchnahme eines kurzfristigen Kredites von 10,0 Mio. €. Anfang des Jahres erfolgte bereits die Rückführung.

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 Konzern ist stabil. Beeinflusst werden die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage durch die soziale und gesellschaftliche Verantwortung eines kommunalen Unternehmens.

In erheblichem Maße konnten durch die gestiegenen Istmieten und sinkende Zinsen umfangreiche Investitionen sowie höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zur Werterhaltung und Wertsteigerung in die Bestände des WBM Konzern getätigt werden.

Der EBITDA des WBM Konzerns betrug 87,7 Mio. € und lag damit über dem Planwert (85,3 Mio. €). Die Veränderung ist vorrangig bedingt durch höhere Buchgewinne aus den Verkäufen der Erbbaugrundstücke aufgrund der Optionsausübung der Erbbaurechtsnehmer, geringeren Erlösschmälerungen und sonstigen Erträgen. Gegenläufig waren höhere Aufwendungen zur Wertverbesserung und -erhaltung der Immobilien.

Die in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für 2015 prognostizierte Sollmiete von 5,80 €/m<sup>2</sup> konnte erreicht werden. Der Anstieg auf 5,81 €/m<sup>2</sup> resultiert im Wesentlichen aus der Anhebung von Mieten an die gemäß Mietspiegel 2015 festzustellende ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Erlösschmälerungen (2,74 %) blieben im Geschäftsjahr 2015 geringfügig unter den Planannahmen (2,76 %).

Die Anforderungen nach mehr bezahlbaren Wohnungen spiegeln sich im Cashflow der Investitionstätigkeit des Konzerns wider. Besondere Aufmerksamkeit wird das Unternehmen auch in den nächsten Jahren auf weitere Investitionen richten, um dem gesellschaftlich politischen Anspruch zu entsprechen.

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

Der WBM Konzern ist wirtschaftlich solide aufgestellt und wird sich mit Zuversicht den anstehenden Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft am Berliner Immobilienmarkt stellen.

### 3. Nachtragsbericht

Mit Kaufvertrag vom 26.02.2016 erwarb der WBM Konzern 83 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in Berlin Kreuzberg.

Zum 01.01.2016 trat das „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)“ in Kraft. Damit unterlegt der Gesetzgeber unter anderem auch das in Berlin zwischen dem Gesellschafter und den städtischen Gesellschaften bereits in 2012 unterzeichnete „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Außerdem wird dadurch ein Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zum Wohnungsbau und Erwerb von Wohnraum geschaffen und die Mieterbeteiligung an Unternehmensentscheidungen gestärkt. In der Mittelfristplanung des WBM Konzerns wurde das WoVG Bln bereits im Wesentlichen durch geringere

Mietsteigerungen und erhebliche Investitionen in den Neubau und Ankauf sowie deren Finanzierung berücksichtigt.

Zur Förderung des Neubaus in Berlin hat der Gesellschafter die Grundstückseinbringungen für 5 Grundstücke in den Bezirken Spandau, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf in die WBM beschlossen. Die vermögensrechtliche Umsetzung erfolgt voraussichtlich in 2016.

Darüber hinaus sind keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres des WBM Konzerns eingetreten, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2015 bzw. für das Geschäftsjahr 2015 haben oder für die Zukunft von Bedeutung sind.

#### **4. Risiko-, Chancen-, und Prognosebericht**

##### 4.1 Risikobericht

Risiken sind untrennbar mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden. Sie ergeben sich aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und bewirken bei Eintritt eine negative Abweichung von einer festgelegten Zielgröße.

Das Risikomanagementsystem des WBM Konzerns 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; Bewertung und Überwachung. Auf dieser Basis werden geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickelt.

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 unternehmens- und bereichskonkrete Wirtschaftsplanung dient dem Risikomanagementsystem als Basis für periodisch wiederkehrende 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.



## Neubau- und Ankaufsrisiken

Mit der Umsetzung des durch den Gesellschafter vorgegebenen Wachstumskurses sind zahlreiche Neubau- und Ankaufsprojekte verbunden. Neben dem positiven Effekt der Erhöhung des landeseigenen Wohnungsbestandes werden auch Risiken gesehen. Diese liegen während der Bauphase insbesondere in der Einhaltung der Baukosten sowie des geplanten Zeithorizonts, u. a. aufgrund der Leistungsfähigkeit der beauftragten Bauunternehmen. Die umfangreichen Vergaberichtlinien Berlins sowie nachbarschaftliche Interessen sind zu beachten.

Voraussetzung für Bestandserweiterungen ist die Überwachung von Mindestrenditekennzahlen. Diese beinhalten sowohl den geförderten als auch den freifinanzierten Bestand der Neubauwohnungen. Die Miete für letztere unterliegt den Marktmechanismen und Mietsteigerungspotenzialen. Bei den aktuellen Neubau- und Ankaufsprojekten wird von einer finanziellen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit ausgegangen.

Die Bestandserweiterung geht einher mit einer steigenden Verschuldung des Unternehmens und demzufolge mit einer erhöhten Zinsbelastung.

Aufgrund der steigenden Anzahl von freifinanzierten Neubauwohnungen in den Außenbezirken der Stadt stellt sich in diesen Lagen die Frage nach der Realisierbarkeit von kalkulierten Mieten.

## Objektrisiken

In den vergangenen Jahren bewegten sich die Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen auf niedrigem Niveau. Um dies beizubehalten, begegnet das Unternehmen einer negativen Entwicklung mit einem konsequenten Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kautionen.

Der WBM Konzern verfügt über einen verhältnismäßig großen Bestand an Gewerbeflächen. Neben dem positiven Effekt von hohen Mieteinnahmen sind Mietausfälle aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Gewerbemieter ein verbundenes Risiko. Nach der geltenden Insolvenzordnung (InsO) sind im Falle der Insolvenz eines Mieters Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch einen Insolvenzverwalter im Rahmen der sogenannten Insolvenzanfechtung nach §§ 129 ff InsO bis zu 10 Jahre rückwirkend möglich. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter von diesem Anfechtungsrecht insbesondere bei Gewerbemietverträgen Gebrauch machen.

Mit der Umsetzung des mit dem Gesellschafter vereinbarten "Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" und den in der Planung bereits berücksichtigten Auswirkungen des Gesetzesentwurfs des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) ist eine verringerte Ertragssteigerung verbunden. Besonderes Augenmerk gilt daher der Entwicklung der am Markt steigenden Kosten für Leistungen einer rentablen Immobilienverwaltung. Mit detaillierten Leistungsausschreibungen, Zeitvertragspreisen und Rahmenverträgen wird der Einfluss steigender Preise für die WBM gedämpft.

## Finanzwirtschaftliche Risiken

Im WBM Konzern analysiert ein zentrales Finanzmanagement regelmäßig das gesamte Kreditportfolio im Hinblick auf Struktur und Konditionen. Kreditbeziehungen werden kontinuierlich geprüft und Verbesserungspotenziale genutzt. Aufgrund der derzeit günstigen Konditionen setzt das Unternehmen auf langfristige Finanzierungen.

Das Risiko steigender Zinsen wurde in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung sowohl bei Neuaufnahmen als auch bei Prolongationen in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Aufgrund der Höhe der anstehenden Neukreditaufnahmen, bedingt durch Neubau und Ankauf von Immobilien, steht das Zinsänderungsrisiko unter stetiger Beobachtung.

Weitere Zinsänderungsrisiken werden zukünftig zwar gesehen, aber als tragfähig eingeschätzt. Dadurch, dass der WBM Konzern projektbezogen langfristig refinanziert, ist er in der Lage das Risiko steigender Zinsen zu mindern. Projekte, die die Mindestrenditeerwartungen nicht realisieren, werden dementsprechend nicht umgesetzt.

Zur Begrenzung von Risiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen werden zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart.

Das Cashmanagement erstellt regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotentiale werden unternehmensübergreifend konzernintern genutzt.

## Personalrisiken

Die engagierte Neubautätigkeit in den nächsten Jahren ist mit einem hohen Fachkräftebedarf sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Objekte verbunden. Der darüber hinaus bestehende hohe Altersdurchschnitt im Unternehmen (49,6 Jahre) und die damit im Zusammenhang stehenden Verrentungen (30 % der Belegschaft in den nächsten 10 Jahren) bedürfen einer aktiven Personalpolitik. Um den Fachkräfteabgang zu kompensieren, setzt die Gesellschaft u. a. auf die Ausbildung von jungen Menschen und deren Übernahme nach erfolgreichem Abschluss.

## Steuerrisiken

Unter Annahme der geplanten Ergebnisse geht das Unternehmen in den nächsten Jahren von umfangreichen Ertragsteuern aus. Diese reduzieren die Möglichkeiten für weitere Investitionen. Deshalb wird im Rahmen steuerlicher Optimierungsmaßnahmen die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung bei der WBF und WBMI angestrebt. Ferner wäre eine Nutzung der eingefrorenen Verlustvorträge bei Tochterunternehmen realisierbar.

## Fazit

Die identifizierten und quantifizierten Risiken sind mit ihrem Erwartungswert in der Wirtschaftsplanung 2016 berücksichtigt. Zum 31.12.2015 sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand des Konzerns oder der Einzelunternehmen gefährden könnten. Auch die mittelfristige Planung enthält keine Risiken, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens gefährden.

## 4.2 Chancenbericht

Das wirtschaftliche Handeln eines Unternehmens wird auch von Chancen begleitet. Um langfristig als Unternehmen erfolgreich zu sein, müssen Chancen genauso wie Risiken frühzeitig erkannt und genutzt werden.

Das Chancenmanagement ist ein wichtiger Bestandteil der Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen.

In der jährlichen aktualisierten Mittelfristplanung sind wahrscheinliche Zukunftsannahmen die Voraussetzung. Unter Annahme von weiteren internen und externen Potenzialen werden die Zukunftsannahmen mit realistischen Einschätzungen fortgeschrieben. Werden im laufenden Geschäftsjahr kurzfristige Chancen erkannt, fließen diese in die Hochrechnung ein.

Eine wesentliche Chance des Unternehmens bleiben die überwiegend innerstädtischen Lagen der Immobilien - in Berlin Mitte und Friedrichshain/Kreuzberg -. Diese wirken sich sowohl in der Vermietung von Wohnraum als auch in der Gewerbevermarktung hinsichtlich Leerstandszeiten und Mietentwicklung positiv aus.

Die demografische Entwicklung und die hohe Einwanderungsquote zeigen Chancen für gezielte Neubauinvestitionen auf. Gleichzeitig bietet der freifinanzierte Neubau die Möglichkeit höhere Marktmieten zu erzielen.

Derzeit profitiert der WBM Konzern von den niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau kann von einer Reduzierung der Zinslast des WBM Konzerns ausgegangen werden.

Die demografische Entwicklung in Deutschland spiegelt sich auch im Personalbestand der WBM wider. Hier gilt es, das Unternehmen auch personell zukunftssicher aufzustellen. Daher setzt die WBM weiterhin auf Ausbildung und Förderung. Einerseits ist das Wissen der in den Ruhestand gehenden Mitarbeiter auf Nachwuchskräfte zu transferieren, andererseits kann das aktuelle Wissen gut ausgebildeter junger Fachkräfte sowie deren noch uneingeschränkter Blick auf das Unternehmen neue Impulse geben.

Informationstechnologien und die Digitalisierung von Prozessen entwickeln sich sehr dynamisch. Die Sichtung und der Einsatz von neuen digitalen Anwendungen können erhebliche Verbesserungen in der täglichen Arbeit bringen und Kostensenkungspotenziale erschließen.

### 4.3 Prognosebericht

Der deutschen Wirtschaft wird ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 prognostiziert. Die binnenwirtschaftliche Dynamik soll durch Konsumausgaben und Investitionen, vor allen Dingen in den Wohnungsbau, getragen werden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht von einer Steigerung des Bruttoinlandproduktes von 1,7 % aus.

Der Arbeitsmarkt wird im Laufe des Jahres durch die hohe Zuwanderung beeinflusst. Die bevorstehende Integration der vielen Flüchtlinge stellt eine große Herausforderung an den Staat und die Wirtschaft dar. Diese Herausforderung gilt es anzunehmen und mit nachhaltigem Handeln anzugehen.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland findet derzeit positive Rahmenbedingungen vor. Das Zinsniveau ist niedrig, die Einkommens- und Arbeitsmarktaussichten sind positiv und gleichzeitig steigert die Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum deutlich. Durch diese Entwicklung hält die angespannte Lage auch am Berliner Immobilienmarkt weiter an, welche nur durch Wohnungsneubau in den nächsten Jahren begegnet werden kann. Die Neubauinvestitionen werden in den nächsten Jahren weiter spürbar steigen.

Der WBM Konzern sieht vor im Planungszeitraum bis 2020 rund 3.300 Wohnungen zu bauen und somit mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zur Verfügung stellen zu können.

Im Geschäftsjahr 2016 wird ein EBITDA von 85,1 Mio. € erwartet. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 ist dieser durch geringere Aufwendungen für Werterhaltung und -verbesserung zugunsten der investiven Maßnahmen in den Wohnungsneubau gekennzeichnet.

Das mit dem Gesellschafter Land Berlin geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) und der Gesetzesentwurf des „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)“ waren die Grundlagen zur Ermittlung der Mietentwicklung im Planungszeitraum. Prognostiziert wird eine durchschnittliche Wohnungssollmiete von 5,95 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2016. Die erwarteten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen bleiben weiterhin auf einem niedrigen Niveau (3,1 %).

Im Geschäftsjahr 2016 stehen, neben den Neubauinvestitionen von 91,1 Mio. €, die Bestandserhaltung und -entwicklung des Immobilienportfolios mit 64,0 Mio. € im Mittelpunkt der Tätigkeit des WBM Konzerns.

In der mittelfristigen Planung bis 2020 wird von durchgehend positiven Jahresergebnissen ausgegangen. Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

Derzeit sind zu den im Wirtschaftsplan bereits quantifizierten Risiken keine weiteren Auswirkungen auf die Prognose für das Geschäftsjahr 2016 zu erkennen. Tatsächliche Entwicklungen können von den prognostizierten Erwartungen abweichen und das voraussichtliche Ergebnis beeinflussen.

## 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 2016

Christina Geib  
Geschäftsführerin

Jan Robert Kowalewski  
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 2015 fanden insgesamt vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsrats-sitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, fünf Bau- und Vermögensausschuss-sitzungen sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr die Auswertung der Fragebögen zur Effizienz seiner Tätigkeit vorgenommen. Anregungen wurden umgesetzt. Im Jahr 2016 erfolgt eine erneute Befassung im Rahmen einer Klausurtagung zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft.

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. Diese ist mit Ausnahme der Geschäftsführerin 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 und Aufsichtsrat 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 12.05.2015 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.

Ein Geschäftsführer hat das Unternehmen zum 30. November 2015 auf eigenen Wunsch verlassen. Die Suche einer Nachfolgerin/ eines Nachfolgers ist unverzüglich durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung eines neuen Geschäftsführers zum 01. Februar 2016 beschlossen.

## **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, der Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte ihnen keine, nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelte, außerordentliche 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 Lutz Basse (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.10.2015, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit dem 01. Dezember 2015) ist Mitglied des Aufsichtsrats der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Weiterhin ist er im Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung als Leiter der Arbeitsgruppe Wohnungswesen tätig.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende)
- degewo AG
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (bis 24.06.2015)
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende) und
- Berlinwasser Beteiligungs GmbH (Vorsitzende bis 15.07.2015).

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 und Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunk Berlin-Brandenburg.

Frau Dr. Katrin Leonhardt (Aufsichtsratsmitglied bis zum 30.04.2015) ist Direktorin bei der KfW Bankengruppe und Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Energie- Agentur GmbH und Mitglied der Geschäftsführung der KfW Beteiligungsholding GmbH sowie der KfW IPEX Beteiligungsholding GmbH. Weiterhin hat sie ein Beiratsmandat bei der HTGF - High-Tech Gründerfonds Management GmbH & Co. KG sowie der High-Tech Gründerfonds Management GmbH & Co. KG II.



Herr Peter Stubbe (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.05.2015) ist Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen.

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

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

#### **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

Frau Christina Geib

- Mitglied des Verbandsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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 sind auch 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 Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2015 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Der Abschlussprüfer des Vorjahres 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 2016

Lutz Basse  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Christina Geib      Jan Robert Kowalewski  
Geschäftsführung

**WBM.**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

# RAUM FÜR NEUE RÄUME

Geschäftsbericht 2015

# KENNZAHLEN DES WBM KONZERNS

	2015	2014	2013	2012	2011
Bewirtschafteter Bestand	28.783	33.082	33.178	32.939	33.087
Eigenbestand (inkl. Leasing, Sanierung und Leihgrundstücken)	28.783	28.056	28.041	27.809	27.933
Restitution	0	64	64	64	128
Fremdverwaltung	0	2.291	2.533	2.553	2.548
Wohneigentumsverwaltung (WEG)	0	2.671	2.540	2.513	2.478
Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	280.038	317.335	318.735	317.068	318.216
Bilanzsumme in Mio. €	1.651	1.666	1.613	1.681	1.743
Anlagevermögen in Mio. €	1.486	1.469	1.436	1.503	1.568
Eigenkapital in Mio. €	593	572	529	485	471
Konzernumsatz in Mio. €	217	220	217	219	221
Eigenkapitalquote gemäß Vermögenslage	37,7%	36,1%	34,6%	30,3%	28,3%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Mio. €*	61,1	50,8	46,6	40,9	49,7
Laufende Instandhaltung/Instandsetzung/ Modernisierung/Investitionen ohne Neubau in Mio. €	70,6	62,9	52,3	50,2	47,4
Investitionen in den Neubau in Mio. €	23,8	2,2	0,2	-	-
Mitarbeiterzahl am Jahresende	351	368	366	370	365
davon Auszubildende	20	21	18	16	12

\*ab 2015 nach DRS 21

# STADTRAUM

## **GUTE STADTPLANUNG UND SOZIALE VERANTWORTUNG**

Berlin wächst. Bereits in zehn Jahren, so die Prognose des Senats, wird die Hauptstadt die Viermillionengrenze erreicht haben – eine große Herausforderung für die Stadtplanung und die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Um die im Rahmen der Initiative „Wir bauen für Berlin“ geplanten 10.000 neuen Wohnungen der WBM zu schaffen, sind neue, unkonventionelle Lösungen gefragt. Das betrifft vor allem Quartiersentwicklungen auf den hoch begehrten Flächen in der Innenstadt, wie wir sie haben.

In einer Stadt, die gern „Kante zeigt“, ist es immer hilfreich, auch mal „um die Ecke“ zu denken. Das können wir gut! Mit unserer Erfahrung und einer Menge Einfallsreichtum sorgen wir dafür, dass auch im Herzen der Metropole bezahlbarer Wohnraum entsteht und erhalten bleibt. Wir arbeiten an neuen Stadtkonzepten, die eine Ergänzung gewachsener Quartiere mit neuen Wohnungen beinhalten, aber auch eine Qualifizierung des Wohnumfeldes ausdrücklich berücksichtigen. Eine grüne Innenstadt und bezahlbarer neuer Wohnraum sind nicht in Einklang zu bekommen? Wir beweisen das Gegenteil! Mit kreativen Ideen unserer Partner aus Architektur, Kultur und Sozialem gehen wir neue Wege.

# INHALT

---

1

STADTRAUM  
**GUTE STADTPLANUNG UND  
SOZIALE VERANTWORTUNG**

Vorwort

4

01/SPRACHRAUM  
**WIR BAUEN WIEDER – UND  
FINDEN KREATIVE ANTWORTEN  
AUF DIE FRAGEN DER ZEIT**

Interview mit der Geschäftsführung

10

02/DENKRAUM  
**ERFOLG IST ... EINE POSITIVE  
UNTERNEHMENSKULTUR**

Unternehmenskultur

18

03/FREIRAUM  
**WIR BRINGEN TALENTE ZUR  
ENTFALTUNG**

Mitarbeiter

24

04/WOHNRAUM  
**HEUTE SO BAUEN, WIE WIR  
MORGEN LEBEN WOLLEN**

Neubauprogramm

32

05/SPIELRAUM  
**MIT ARCHITEKTONISCHER  
INTELLIGENZ HOCH HINAUS**

Innovative Baukonzepte

40

06/ZEITRAUM  
**WOHNEINHEITEN IN  
BESTFORM**

Bestandsentwicklung und Sanierung

46

07/GESPRÄCHSRAUM  
**WIR MÖGEN ES FAIR UND  
PERSÖNLICH**

Wohnservice

52

08/GEWERBERÄUME  
**ATTRAKTIVE RÄUME FÜR  
GUTE GESCHÄFTE**

Wirtschaftsraum

---

---

  
**56**

09 / LUFTRAUM  
**UNSER MOTTO: GRÜN DENKEN,  
GRÜN HANDELN**

Umwelt

**64**

10 / GROSSRAUM  
**GUTE KOMMUNIKATION LEBT  
VON STORIES**

Kommunikation

**70**

11 / LEBENSRAUM  
**KULTUR STECKT IN  
UNSERER DNA**

Kultur und Soziales

**76**

LAGEBERICHT 2015

**78**

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES

**80**

KONZERNLAGEBERICHT 2015

**96**

**ERKLÄRUNG DER  
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND  
DES AUFSICHTSRATES DER WBM  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT  
BERLIN-MITTE MBH**

Anlage zum Konzernlagebericht 2015

**100**

KONZERNBILANZ

**108**

IMPRESSUM UND KONTAKT

---





## 01 / SPRACHRAUM

# WIR BAUEN WIEDER – UND FINDEN KREATIVE ANTWORTEN AUF DIE FRAGEN DER ZEIT

Christina Geib und Jan Robert Kowalewski bilden zusammen die neue Spitze in der Geschäftsführung der WBM. Lutz Basse steht dem Aufsichtsrat als neuer Vorsitzender vor. Alle drei bringen jede Menge Erfahrung aus der Wohnungswirtschaft mit. Wir sprachen mit ihnen u. a. über die Herausforderungen, vor denen die WBM steht, über das Neubauprogramm, über grüne Stadtoasen und Berliner Lieblingsorte.



**Der Titel des Geschäftsberichtes lautet: „Raum für neue Räume“. Die WBM ist ein städtisches Wohnungsunternehmen. Das verbindet man eher mit Bürokratie, begrenztem Handlungsrahmen und starker politischer Ausrichtung. Verfügt die WBM überhaupt über genug Spielraum für Kreativität und Innovationen?**

**Lutz Basse:** Kreativität, Fantasie und Innovation sind Eingangsgrößen für ein wertorientiertes Management. Ich bin aber auch der Auffassung, dass gerade ein öffentliches Unternehmen verständliche, feste Strukturen haben sollte. Das hat mit Transparenz zu tun, mit Verantwortlichkeit und Nachhaltigkeit. Diese beiden Seiten können eine tolle Kombination ergeben – vor allem hinsichtlich der Chancen, die sich auftun, wenn man kreativ an Aufgaben herangeht. Die WBM ist bereits dabei, auch unkonventionelle Wege zu gehen. Und das muss sie auch, denn bezahlbare Wohnungen in teuren Innenstadtlagen und Stadtplanung in gewachsenen Quartieren erfordern nicht nur viel Optimismus, sondern auch kreative, neue Lösungen.

**Jan Robert Kowalewski:** Ich denke, dass die WBM eine wunderbare Spielwiese für Kreativität ist. Wenn man sich mit schwierigen und komplexen

Zusammenhängen beschäftigt, ist Kreativität oft der richtige Lösungsweg. Unsere Quartiere sind in einer bestimmten Formensprache entstanden. Ob das ein Gründerzeitviertel ist oder ob es Zeilenbauten der Nachkriegsmoderne sind – jetzt bauen wir dort weiter. Mit einer Kombination aus Kreativität und Pragmatismus wollen wir die WBM künftig auch als innovative Projektentwicklerin positionieren. Unsere Teams sind ehrgeizig, auch in zentralen Lagen Grundstücke und Quartiere zu entwickeln, die sich dem Betrachter vielleicht erst beim zweiten Blick als Rohdiamanten darstellen. Man sieht an den Neubauten, die wir gerade schaffen, zum Beispiel an der Köpenicker Straße, dass dort ganz neue Typologien und Architekturen entstehen, mit denen so keiner gerechnet hat. In diesem Kontext haben wir neben dem Standortvorteil auch eine weitere Positionierung klar im Fokus. Wir bauen modern, mit eigener Handschrift, im Kontext der Bestandsarchitektur und wir entwickeln im Rahmen einer ganzheitlich ausgerichteten Quartiersplanung grüne Stadtoasen. Ein schönes Spielfeld nicht nur für Architekten, sondern auch für kreative Landschaftsplanung mitten in der Stadt.

**»Kreativität, Fantasie und Innovation sind Eingangsgrößen für ein wertorientiertes Management.«**

**Christina Geib:** Wir sind unter den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die kleinste, haben aber ein starkes, eigenständiges Profil. In Mitte und Friedrichshain sind wir mit unseren attraktiven Beständen der unangefochtene „Platzhirsch“ und haben jede Menge Potenzial für kreative Raumgestaltung mitten in der Innenstadt. Ebenso individuell sind wir traditionell in der Kulturszene etabliert und haben uns unseren Ruf als die etwas andere Wohnungsbaugesellschaft konsequent erarbeitet. Die Kreativszene ist oft überrascht, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, wie wir es sind, Spaß an Kulturprojekten hat, die eine eigene Handschrift tragen. Mit Projekten wie dem Plattenkulturportal „jeder-qm-du.de“ oder unserem WBM Kulturkalender pflegen wir unseren kulturellen Status und positionieren mit viel Liebe zum Detail die Wertigkeit unserer Bestände und unseres Unternehmens. Aber auch das Thema Stadtoasen in der Innenstadt ist ein starkes Thema für die WBM. Unter dem Motto „Grün denken und grün handeln“ schaffen wir Lebensqualität mitten im Zentrum Berlins.

## »Wir legen in der Stadtplanung einen hohen Maßstab an und haben ein besonderes Augenmerk nicht nur auf die Neubauobjekte, sondern auch auf die Qualifizierung des Wohnumfeldes.«

**Bis 2018 will die WBM 1.000 neue Wohnungen schaffen. Wo sehen Sie die größte Herausforderung, um das Neubauprogramm erfolgreich umsetzen zu können?**

**Jan Robert Kowalewski:** Als Erstes müssen wir unsere Kapazitäten erweitern. Die WBM war über Jahrzehnte Bestandhalter. Jetzt können wir wieder bauen. Das gefällt uns natürlich und jetzt holen wir uns in den Fachbereichen Projektentwicklung und -management Verstärkung ins Boot. Es vergeht kaum ein Monat, wo nicht eine Stellenausschreibung veröffentlicht wird. Wir setzen alles daran, unsere Mannschaft fit zu machen und für die neuen Aufgaben zu begeistern. Die größte Herausforderung liegt darin, dass die Immobilien- und Bauwirtschaft derzeit sehr expansiv aufgestellt ist. Was talentierte und engagierte Mitarbeiter angeht, die unser Team vervollständigen können und zu uns passen,

stehen wir im harten Wettbewerb. Wir sind jedoch hoch motiviert, diese neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für uns zu begeistern und ihnen den Einstieg und ein Vorwärtskommen zu erleichtern. Des Weiteren haben wir relativ viel damit zu tun, die Anwohner, die ganz unmittelbar von den Neubauvorhaben betroffen sind, von den Projekten zu überzeugen. Wir legen in der Stadtplanung einen hohen Maßstab an und haben ein besonderes Augenmerk nicht nur auf die Neubauobjekte, sondern auch auf die Qualifizierung des Wohnumfeldes. Fakt ist aber auch, dass die Anwohnerschaft Kompromisse eingehen muss. Wir sind davon überzeugt, dass die Resultate gut werden und die Anwohner gut mit den Ergebnissen leben können.

**Ein Großteil des Bestandes der WBM steht im Kontext der DDR-Moderne. Dabei handelt es sich um ein wertvolles städtebauliches Erbe, das nicht nur in Berlin, sondern auch international immer mehr Anerkennung findet. Was kann die WBM im Rahmen ihrer Neubauplanungen tun, um diesem Erbe gerecht zu werden?**

**Lutz Basse:** Die Moderne der DDR ist natürlich ein Wesensstück und ein Identifikationsmerkmal der WBM. Als Erstes sollte man versuchen, die Idee zu verstehen, die in diesem stadtplanerischen Ansatz steckt. Dann wird man schnell feststellen: In den Quartieren der DDR-Moderne stecken viele gute und bemerkenswerte stadtplanerische Lösungen, die mit Recht internationale Anerkennung erhalten. Es wird aber auch deutlich, dass es gerade in diesen Quartieren noch jede Menge spannendes städtebauliches Entwicklungspotenzial gibt. Wir müssen Stadtentwicklung über Generationen denken. Die Lebenswelten verändern sich und werden in ihrer Ausprägung feingliedriger, individueller. Das macht das Wohnen der Zukunft spannend, erfordert aber auch ein gutes Gefühl für das Wesentliche. Und das ist, glaube ich, genau das, was man von der „Plattenidee“ lernen kann. Unsere Herausforderung liegt in der Gestaltung des zeitlosen Wohnungsstandards von morgen. Wir müssen die „einfache, zeitlose Lösung“ finden. Es gibt keine Regeln für einen Klassiker, aber schön wäre es doch, wenn ich meinen Enkeln einmal sagen könnte: Das Haus ist gelungen und kann sich morgen auch noch sehen lassen.

**Der Spagat zwischen einer fairen Mietenpolitik und wirtschaftlichem Handeln ist eine der großen Aufgaben für die WBM. Wie schaffen Sie es, im Rahmen des Neubauprogramms selbst in der Innenstadt Wohnräume zu fairen, moderaten Mieten zur Verfügung zu stellen?**

**Jan Robert Kowalewski:** Ein wesentlicher Kostentreiber der künftigen Wohnungsmieten ist das Bauland. Wir als WBM haben den Vorteil, über innerstädtische Flächen zu verfügen, die in der Vergangenheit nicht komplett bebaut worden sind und denen ein modifiziertes städteplanerisches Konzept sehr gut zu Gesicht steht. Das bedeutet: Wir können uns größtenteils auf die reinen Baukosten konzentrieren. Es gibt verschiedene Wege, wie wir damit umgehen. Einer ist, dass wir uns unsere Planungs-, Einkaufs- und Vergabeprozesse sehr genau anschauen. Was brauchen unsere Mieterinnen und Mieter wirklich, worauf können wir verzichten? Wie können wir beispielsweise Vorteile über die Masse realisieren? Können wir Baukosten vielleicht durch modulares, serielles Bauen, also eine höhere Vorfertigung und Standardisierung, reduzieren? Und zwar ohne dabei Abstriche bei der gestalterischen Qualität zu machen. Oder: Was sind die Mobilitätskonzepte von morgen? Zudem spielen auch inhaltliche Themen eine Rolle, wie beispielsweise Tiefgaragen. Die fallen bei den Baukosten stark ins Gewicht. Da fragen wir uns: Sind unsere Mieter bereit, dafür eine kostendeckende Miete zu bezahlen? Last, but not least haben wir auch noch die Möglichkeit, Förderprogramme der Investitionsbank Berlin zu nutzen oder Fördermittel der öffentlichen Hand gezielt in unsere Projekte einzubinden.

**Partizipation der Bürger an städtebaulichen Planungsprozessen hat in Berlin eine lange Tradition. Die WBM hat sich explizit verpflichtet, Bürgerbeteiligungen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung zu fördern. Wie sieht Ihr Bürgerbeteiligungsmodell aus?**

**Christina Geib:** Friedrichshain-West ist für uns ein Paradebeispiel, an dem wir eine partizipative Einbindung von Bestandsmietern und Anrainern erproben. Im Umfeld eines anspruchsvollen Ensembles der DDR-Moderne besteht dort ein enormer Druck, hohe städtebauliche Qualitäten zu liefern. Wir haben es mit sehr regen, demokratiebewussten Bewohnern zu tun, die sich tief in Themen wie zum Beispiel das Baurecht einarbeiten und

mit uns sehr intensiv ins Gespräch gehen. Durch ein offenes Ohr für die bestehende Mieterschaft wird uns als Wohnungsunternehmen der Perspektivwechsel erleichtert. Denn abseits von Statistiken liefert die Bewohnerschaft vor Ort wichtige Indikatoren für die Bedürfnisse der Menschen im Kiez – das fängt beim Fahrradstellplatz an und hört bei der Nahversorgung noch lange nicht auf. Wir sind zuversichtlich, durch die offene Kommunikation einen wirklich guten Konsens zu schaffen, der trotz aller Veränderungen am Ende klare Pluspunkte für alle Beteiligten bringt.

**»Durch ein offenes Ohr für die bestehende Mieterschaft wird uns als Wohnungsunternehmen der Perspektivwechsel erleichtert.«**

**Die WBM hat ein neues Projekt unter dem Motto „Grün denken, grün handeln“ an den Start gebracht. Sie sprechen dabei von grünen Stadt-oasen. Was verstehen Sie darunter?**

**Christina Geib:** Mit den grünen Stadt-oasen haben wir ein Konzept entwickelt, das mittlerweile an verschiedenen Standorten auf reges Interesse stößt. Im Fokus unseres Projektes „WBM Konzept Grün“ steht eine ganzheitlich ausgerichtete Quartiersentwicklung, die auch die Themen Klima, Umwelt und grüne Wohnumfeldgestaltung berücksichtigt. Mieter, aber zum Teil auch Anrainer, erhalten die Möglichkeit, auf ausgewählten Freiflächen ein gemeinsames Gartenkonzept zu entwickeln. Wir engagieren uns als WBM mit einem finanziellen Investment, sei es, dass wir professionelle Landschaftsplaner von Anfang an in den Prozess einbringen oder die Möglichkeit für die Mieter schaffen, diese auch später noch einmal heranzuziehen. Aber es gibt auch noch jede Menge andere Themen, die ins Projekt „WBM Konzept Grün“ einfließen: angefangen von der Auswahl der Baumaterialien, der Innenraumausstattung bis hin zur umweltfreundlichen Mobilität, die bei uns nicht erst bei der E-Mobility anfängt. Berlin ist oder wird eine Fahrradstadt. Wir arbeiten an Konzepten, um dieses Thema positiv zu fördern. In Sachen E-Mobility bauen wir aktuell ein Netzwerk mit Kooperationspartnern auf.

**Soziales und kulturelles Engagement gehört traditionell zu den Aufgaben einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Die WBM hat sich vor allem in den Bereichen Kultur und Architektur eine starke Position erarbeitet. Warum stehen gerade diese Punkte im Fokus Ihres CSR-Engagements?**

**Lutz Basse:** Soziales und kulturelles Engagement gehört nicht nur zum guten Ton eines städtischen Unternehmens, sondern ist ein klarer Auftrag. Die WBM verfolgt im Bereich CSR (Corporate Social Responsibility) eine eindeutige Linie, und das ist sehr gut. Kulturelles Engagement hat bei der WBM bereits eine jahrzehntelange Tradition. Nach der Wende waren es die vielen gewerblichen Zwischennutzungen der Räume und Ladenflächen durch Künstler, heute werden rund siebzig Gewerberäume von sozialen Institutionen genutzt. Neu ist die Förderung junger, angehender Architekten. Es entstehen viele spannende Kooperationen mit Universitäten. Das begrüße ich sehr. Die Qualität der Arbeiten ist beeindruckend. Das liegt mit Sicherheit auch daran, dass es sich um realistische Projekte handelt und die Arbeiten von der WBM ernst genommen werden.

**»Die WBM betrachtet es als ihren Auftrag, architektonische Werte zu vermitteln, zu bewahren und natürlich weiterzuentwickeln.«**

**Jan Kowalewski:** Was das Kulturelle angeht, sind wir in der glücklichen Lage, über die Vermietung an einzelne Künstler oder soziale und kulturelle Institutionen nach wie vor einen aktiven Beitrag zu einer lebendigen, bunten Kulturszene leisten zu können. Es ist wichtig, dass wir Zeichen dafür setzen, hier mitten im Zentrum der Stadt kulturellen Projekten Raum zu geben, wie zum Beispiel mit einem neuen, langjährigen Mietvertrag für die Kulturschaffenden im Haus Schwarzenberg.

Die Architektur ist ein Geschenk, das in unserem Bestand begründet ist. Die WBM betrachtet es als ihren Auftrag, architektonische Werte zu vermitteln, zu bewahren und natürlich weiterzuentwickeln. Was liegt näher, als mit unserer folgenden Generation das Wohnen der Zukunft zusammen zu gestalten? Um diesem Thema noch einmal deutlich Gewicht zu geben, haben wir 2015 im Rahmen unserer Kooperation mit der ars15 den ersten WBM Award für Experimentelle Raumgestaltung ins Leben gerufen, mit großem Erfolg.

**Noch einmal zum Neubauprogramm der WBM und zur stadtplanerischen Verantwortung des Unternehmens heute und für die nächsten Generationen. Was möchten Sie, Herr Basse, der WBM mit auf den Weg geben?**

**Lutz Basse:** Ich möchte Frau Geib und Herrn Kowalewski genau in dem bestärken, was sie bereits eingeleitet haben: Sie haben die Ärmel hochgekrempt und wollen etwas bewegen. Es gefällt mir sehr, dass beide auch nach neuen, kreativen Wegen suchen und den Ehrgeiz haben, eigene Akzente zu setzen. Das wird einen kräftigen Ruck im Unternehmen erzeugen. Unter den veränderten demografischen Bedingungen in Berlin steht das Unternehmen jetzt vor neuen, spannenden Aufgaben. Die Hauptstadt aktiv mitzugestalten, ist eine tolle Aufgabe. Natürlich braucht man als städtisches Unternehmen hier und da auch mal eine gesunde Portion Humor – wie ich bereits feststellen konnte, haben den beide.



## CHRISTINA GEIB

Geschäftsführerin der WBM

Christina Geib verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. Bislang war sie u. a. für die Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH, die Dresdner Bank sowie die KfW tätig.



## JAN ROBERT KOWALEWSKI

Geschäftsführer der WBM

Jan Robert Kowalewski bringt viel Know-how aus der Projektentwicklung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien mit. Zuletzt hat er als Geschäftsführer die PROJECT PGG Gewerbeimmobilien GmbH aufgebaut, davor entwickelte er für die Deutsche Immobilien AG und die Strabag Real Estate GmbH Projekte.



## LUTZ BASSE

Vorsitzender des WBM Aufsichtsrates

Lutz Basse ist seit Jahrzehnten in der städtischen Wohnungswirtschaft mit Schwerpunkt Hamburg tätig (u. a. führte er Hamburgs städtischen Wohnungskonzern SAGA GWG). Jetzt engagiert sich der Betriebswirt zunehmend in Berlin.

### Was reizt Sie an Ihrer Aufgabe bei der WBM?

„Mich reizt sehr der soziale Auftrag, den wir als städtisches Wohnungsunternehmen haben: bezahlbare Wohnungen schaffen und sich kulturell wie auch sozial zu engagieren. Das ist eine sehr befriedigende Tätigkeit. Wohnen ist ein essenzielles Gut und hat viel mit Kultur zu tun. Die Wohnkultur ist ein Spiegelbild unserer Gesellschaft. Ich kann mich somit für ein Produkt engagieren, das sinnvoll ist und wirklich jeden etwas angeht.“

„Die WBM hat ganz hervorragende innerstädtische Quartiere, die teilweise so gar nicht im Bewusstsein der Stadt verankert sind. Die DDR-Moderne steht immer mehr im internationalen Fokus und auch die ‚Westberliner‘ und vor allem Neuberliner entdecken gerade unsere ‚Platte‘: Das ist doch spannend! Diese Quartiere mit Respekt weiterzuentwickeln, ist eine große Herausforderung – sowohl architektonisch als auch im Sinne der Gestaltung städtischer Räume.“

„Berlin hat so unterschiedliche Kieze – und die WBM ist mittendrin. Etwas Schöneres kann man sich als Gestaltungsrahmen in einer Stadt gar nicht wünschen. Der Bestand der WBM trägt die Handschrift international anerkannter Architekten wie Hermann Henselmann, Heinz Graffunder und Günter Stahn. Nach einer langen Zeit der Stigmatisierung der ‚Platte‘ ist diese nun wieder hip. Das ist eine tolle Spielwiese für Projekt- und Quartiersentwicklung und eine riesige Chance für die WBM.“

### Berliner Lieblingsort

Sie ist ein großer Fan der vielen grünen Oasen in Berlin. Joggen um den Schlachtensee und die Natur genießen, da hat Berlin mit seinen vielen grünen Oasen viel zu bieten. Aber auch spezielle Orte wie das Nikolaiviertel haben es ihr angetan. Sie hat große Lust, das Potenzial, das in diesem Quartier steckt, zu entwickeln.

Sein Herz schlägt höher für alle Gebäude und Orte, die einen Blick über Berlin und seine Skyline ermöglichen – zum Beispiel wenn er mit seinen Kindern auf den Teufelsberg steigt oder mit Geschäftspartnern ein „Meeting“ auf dem IZH Internationales Handelszentrum organisiert. Er genießt den Himmel über Berlin.

Er mag an Berlin nicht nur die wunderbaren Kieze, sondern auch die vielen ungeordneten Räume, für deren Gestaltung Kreativität und Innovation gebraucht werden. Er bezeichnet sein Hamburg als „die schlafende Schöne“, Berlin ist für ihn dagegen „die Weltstadt“. Sie ist quirlig, lebendig, urban. Eine spannende Kombination. Das wird nie langweilig.

02 /  
DENKRAUM  
**ERFOLG IST ...  
EINE POSITIVE  
UNTERNEHMENS-  
KULTUR**

»Kultur ist die Summe der Gewohnheiten  
einer Organisation.«

Michael Löhner, Kulturberater und  
langjähriger Schüler des Philosophen Rupert Lay

»Kultur ist die Summe aller gemeinsamen und selbstverständlichen Annahmen, die eine Gruppe im Laufe ihrer Geschichte erlernt hat. Sie ist der Niederschlag des Erfolgs.«

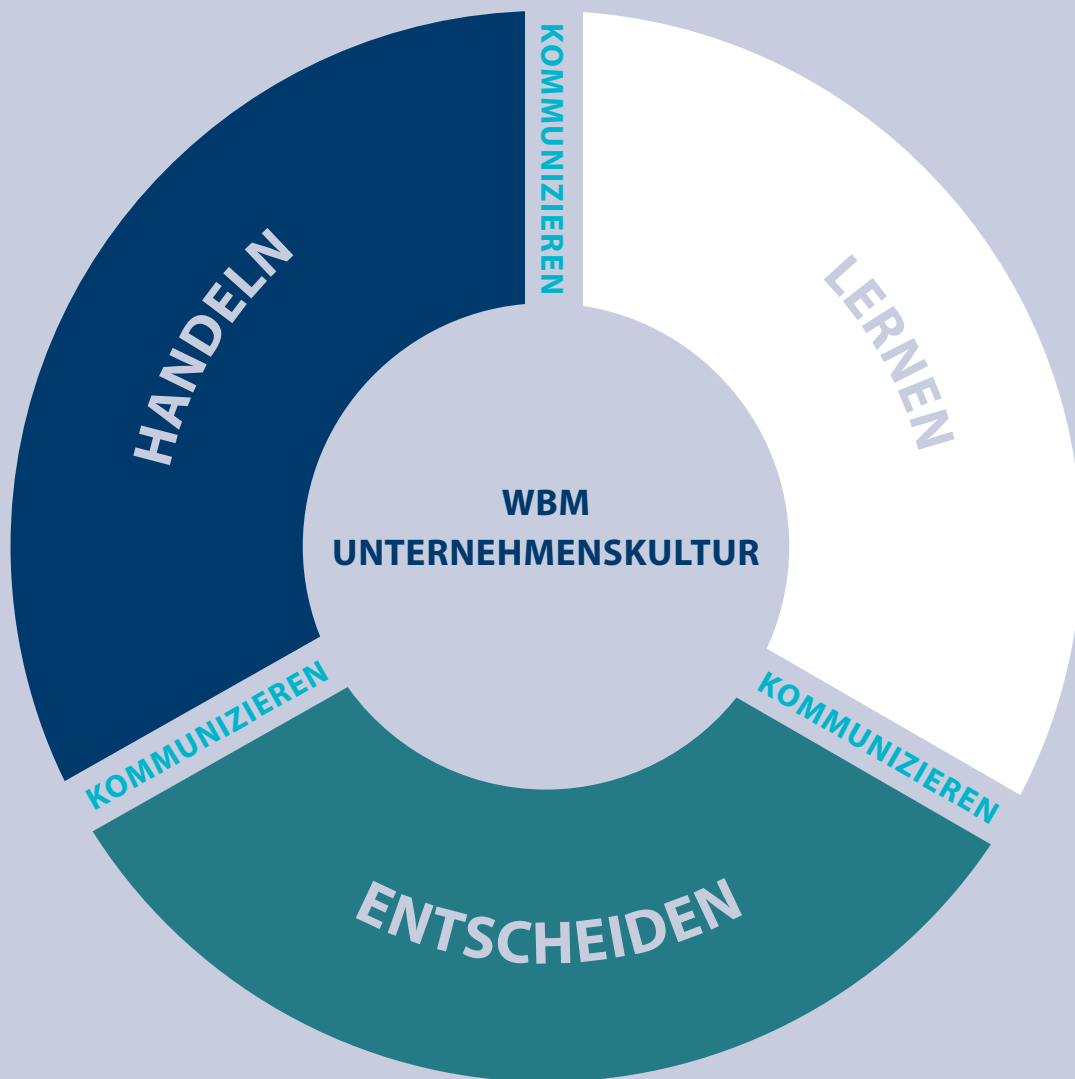
Ed Schein, Nestor der amerikanischen Organisations- und Kulturentwicklung





**Alles ist Kultur. Die Frage ist, welche Kultur passt.**

Wir haben uns Gedanken darüber gemacht, wie wir den Begriff Unternehmenskultur präzisieren und messbarer darstellen können. Aus unserer Sicht ist Unternehmenskultur keine feste Größe, sondern ein Prozess, der einer Mechanik unterliegt, die es zu verstehen, zu verinnerlichen und konstruktiv anzuwenden gilt. Alles dreht sich um drei Parameter:



**Das Scharnier** zwischen diesen drei Parametern ist die Art und Weise, wie in einer Organisation kommuniziert wird, welche Botschaften die Mitglieder untereinander austauschen, wie sie miteinander umgehen und wie sie sich nach innen und außen verhalten.

Kultur steht für Wertigkeit, Ansehen, Überzeugung, Tradition und vor allem für Identität – alles positive Assoziationen, die einem Unternehmen wie der WBM gut zu Gesicht stehen. Unser Auftrag als städtisches Wohnungsunternehmen ist in unserem Gesellschaftervertrag eindeutig definiert. Die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, und umweltfreundliches Engagement stehen im Fokus der WBM. Das unterscheidet uns von Immobiliendienstleistern auf dem freien Wohnungsmarkt. Wie, in welcher Atmosphäre, mit welcher Führungskultur und mit welchen inhaltlichen Schwerpunkten unser Auftrag erfüllt wird, liegt in unserer Hand. Ziel ist es, der WBM „ein unverwechselbares Gesicht“ zu geben, ein eigenständiges Profil. Dreh- und Angelpunkt ist dabei, eine Unternehmenskultur zu entwickeln und zu leben, mit der sich die Belegschaft, Kunden, Partner und die Öffentlichkeit gern identifizieren.

#### **GUTE KOMMUNIKATION IST DER TREIBSTOFF ERFOLGREICHER UNTERNEHMEN**

Eine moderne, dialogorientierte Kommunikation spiegelt den Charakter der Organisation und ihrer Mitglieder und letztlich somit die Unternehmenskultur wider. Das ist der Grund, weshalb wir in der WBM der Entwicklung und dem Aufbau unserer Kommunikationsplattform ganz besondere Aufmerksamkeit schenken. Es beginnt bereits bei der Verhaltens- und Gesprächskultur. Hierzu wurden aus der Mitarbeiterschaft heraus „10 goldene Verhaltensregeln“ erarbeitet.

- 1 Wir gehen ehrlich, offen, respektvoll und verantwortungsbewusst miteinander um und achten die Meinung anderer.
- 2 Bei unserer Arbeit schauen wir über den Tellerrand und sind offen für Impulse und Anregungen.
- 3 Wir leben Verbindlichkeit und beachten Termine und Verantwortlichkeiten.
- 4 Meetings finden gut strukturiert und ergebnisorientiert statt.
- 5 Diskussionen sind in unserer internen Kommunikation wichtig und werden gefördert und gefordert.
- 6 Das Grundprinzip unseres persönlichen und fachlichen Austauschs: erst zuhören, dann nachdenken, dann antworten.
- 7 Persönlich geht vor virtuell – wir setzen, soweit möglich, ein persönliches Gespräch und den direkten Kontakt über die Information mit E-Mails.
- 8 Kommunikation ist keine Einbahnstraße. Wir setzen auf den Dialog zwischen Mitarbeitern und Führungskräften.
- 9 Mitarbeiter sind Teil eines Ganzen und verdienen Vertrauen, Offenheit und die Einbeziehung in organisatorische Abläufe.
- 10 Wir fordern und fördern die aktive Mitarbeit und Eigeninitiative aller Mitarbeiter.

### ECHTER RAUM FÜR DIALOG

Die Bereitstellung von Räumen im physischen Sinne spielt für gute Kommunikation eine große Rolle.

In der WBM Zentrale wurden die 8. Etage sowie das gesamte Erdgeschoss mit modernen, funktionalen, technisch gut ausgerüsteten Besprechungsräumen ausgestattet. Im Innenhof des Unternehmenssitzes, dem ehemaligen Heizhaus, entstand zudem ein Kultur- und Pausenraum. Diese Räume fördern die Kommunikation und werden als Meetingpoints sowohl von der Belegschaft als auch von Externen gern genutzt. Ein Mitarbeitergarten im Außenbereich rundet das Konzept ab. Im Mieterservice

wurden für das persönliche Kundengespräch moderne Beratungs-Cubes eingerichtet.

Das Prinzip „Persönlich geht vor virtuell“ – also das direkte Gespräch anstelle eines Telefonats oder einer E-Mail – wird von vielen Mitarbeitern wieder bewusster gelebt. Dennoch sind eine moderne Telefonanlage sowie ein leistungsfähiges Intranet und Internet für uns unabdingbar. Unser starkes, innovationsfreudiges IT-Team engagiert sich für zukunftsorientierte Lösungen, durch die unsere Kommunikation sowohl interne als auch externe Anforderungen besser unterstützt.



Bild oben: Die modernen Cubes ermöglichen Gespräche in persönlicher und ungestörter Atmosphäre

Bild rechts: Das Heizhaus – ein Raum für Pausen und Veranstaltungen



### EIN TÜV FÜR UNSERE ENTSCHEIDUNGEN

Erfolg tut gut. Aber er versperrt hin und wieder den Blick für notwendige Veränderungen. Und wer aufgehört hat, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein. Deshalb stellen wir unsere Entscheidungen, unser Verhalten und unsere Organisation in Jours-fixes regelmäßig auf den Prüfstand. Wir fragen uns:

- Sind unsere Entscheidungen und unser alltägliches Handeln noch zeit- und marktgerecht und kundenorientiert?
- Welche Entscheidungen tragen tatsächlich zum Erfolg bei oder sind sogar Initiator für einen Erfolg?
- Welche Entscheidungen sind erfolgsneutral? Und welche Entscheidungen sind objektiv schädlich, weil sie den Erfolg mindern oder einen größeren Erfolg verhindern?

### MITARBEITERZUFRIEDENHEIT ALS SPIEGELBILD DER UNTERNEHMENSKULTUR

Ganz oben auf der Agenda steht die Auseinandersetzung mit unseren Werten und unserer Zusammenarbeit. Dies ist wiederum mit einer starken Unternehmenskultur, mit der sich die Belegschaft, Kunden, Partner und die Öffentlichkeit identifizieren können, verbunden.

In enger Kooperation mit unserem Partner EUCUSA Consulting GmbH führten wir 2015 die zweite

Mitarbeiterbefragung durch. Daran beteiligten sich 82 % aller Beschäftigten. Dieses erstklassige Ergebnis bringt vor allem eines zum Ausdruck: Unsere Belegschaft hat großes Interesse daran, das Unternehmen mitzugestalten.

Die Befragung spiegelte zum einen das Stimmungsbild in der WBM wider. Zum anderen wurde überprüft, ob die auf Basis der ersten Mitarbeiterbefragung gemeinsam beschlossenen Verbesserungsvorschläge umgesetzt wurden, ob sie zielführend waren und ob es hier noch Optimierungspotenzial gibt. Mit unserer Mitarbeiterbefragung wollten wir aber auch Schwachstellen im Unternehmen erkennen. Diese nehmen wir besonders ernst. Damit wir sie zielgerichtet minimieren können, diskutierten wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern in allen Abteilungen über Maßnahmen und Aktivitäten. Bereichsspezifische Maßnahmen wurden eingeleitet, sodass wir unsere Fortschritte mit der nächsten Mitarbeiterbefragung überprüfen können. Ebenso wurde der Blick nach vorn gerichtet und wurden Gedanken zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung der WBM reflektiert. Die Ergebnisse der Befragung bilden die Grundlage für eine ganze Reihe von Workshops, welche die künftige strategische Zusammenarbeit in der WBM thematisieren.

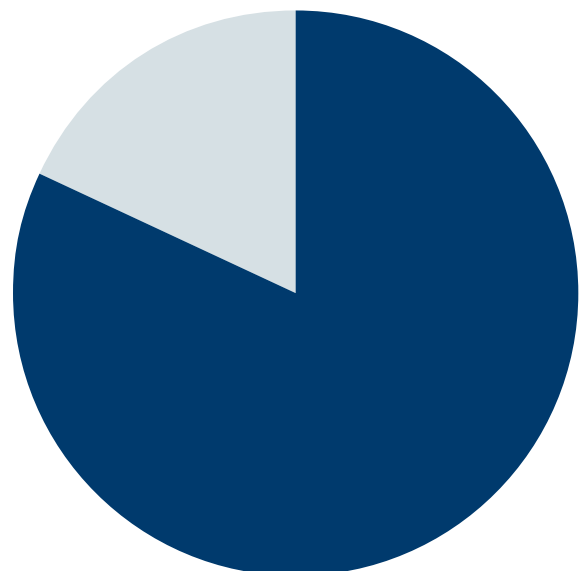
---

## Unsere Belegschaft hat großes Interesse daran, das Unternehmen mitzugestalten.

---

Anteil der Beschäftigten, die sich an der Mitarbeiterbefragung 2015 beteiligten

**82 %**



### TESTLAUF AUF DER FÜHRUNGSEBENE

Im Geschäftsjahr 2015 wurde der Startschuss für die Entwicklung einer kooperativen und offenen Führungskultur gegeben. Mit Unterstützung von Kottmann & Partner beleuchten wir das Thema Führungskultur seitdem mal auf ganz andere Weise. Im Mittelpunkt steht die Frage: Wie gut kooperieren wir miteinander? Im Fokus steht dabei der sogenannte Reziprozitätstest (Umkehrwerttest), der den Grad der Kooperation zwischen den Führungskräften misst. Es geht dabei darum, eigene Verhaltensmuster zu erkennen und positiv auf ein produktives Miteinander auszurichten. Das klingt nicht nur spannend, sondern ist auch eine sehr interessante Reflexion des eigenen Verhaltens.

Die Motivation, die Zusammenarbeit entsprechend positiv zu beeinflussen, ist bei der WBM sehr hoch. Im Vergleich zur wettbewerbsorientierten Unternehmenskultur konnten die Führungskräfte erkennen, dass Kooperationen innerhalb der Mitarbeiterschaft zu einer mehrfach höheren Produktivität bei einem gleichzeitig hohen Maß an Zufriedenheit führten. Mitarbeiterzufriedenheit, Unternehmens- und persönlicher Karriereerfolg sind somit keine Gegensätze, sondern die Bilanz einer Kooperation fördernden Unternehmenskultur.



**EIN KLARER HANDLUNGSSPIELRAUM  
SCHAFFT SICHERHEIT**

Im Jahr 2015 wurde das bei der WBM eingerichtete Compliance- und Wertemanagementsystem der Auditierung durch einen unabhängigen Prüfer, die ZfW Compliance Monitor GmbH, unterzogen. Dem insgesamt positiven Urteil des Prüfers hat

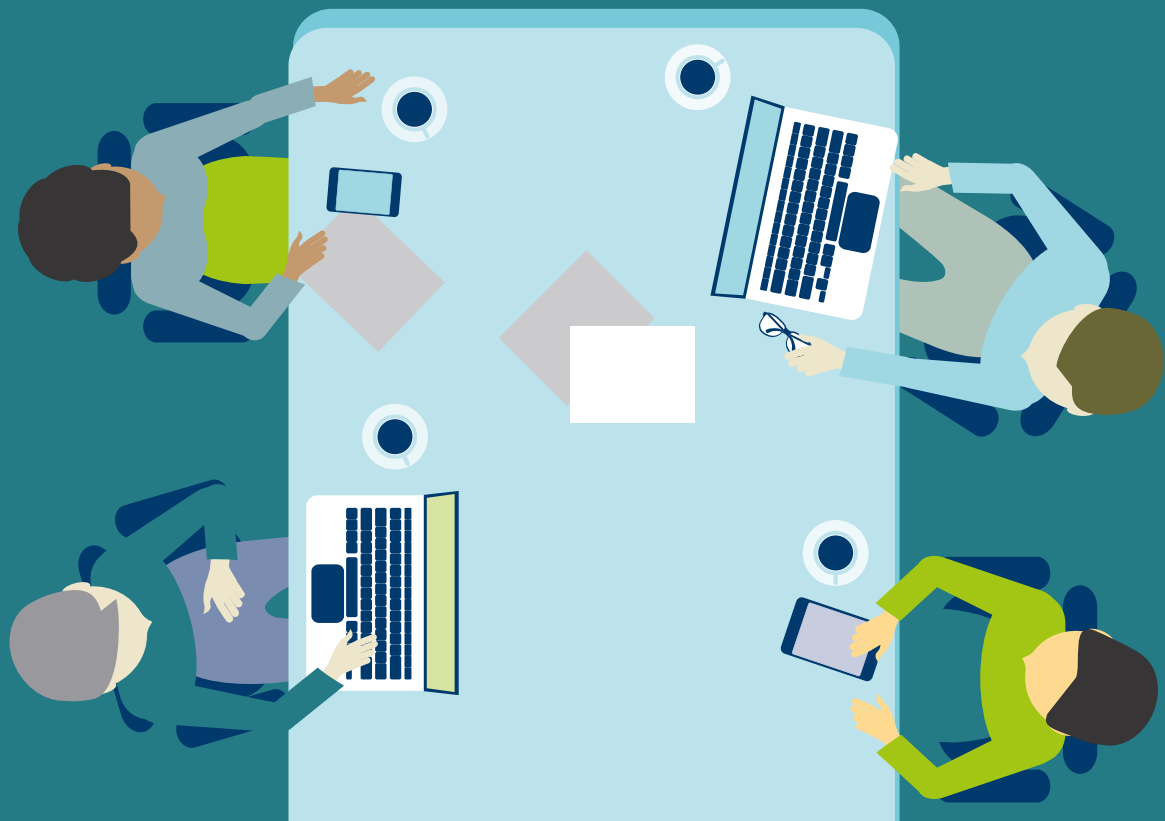
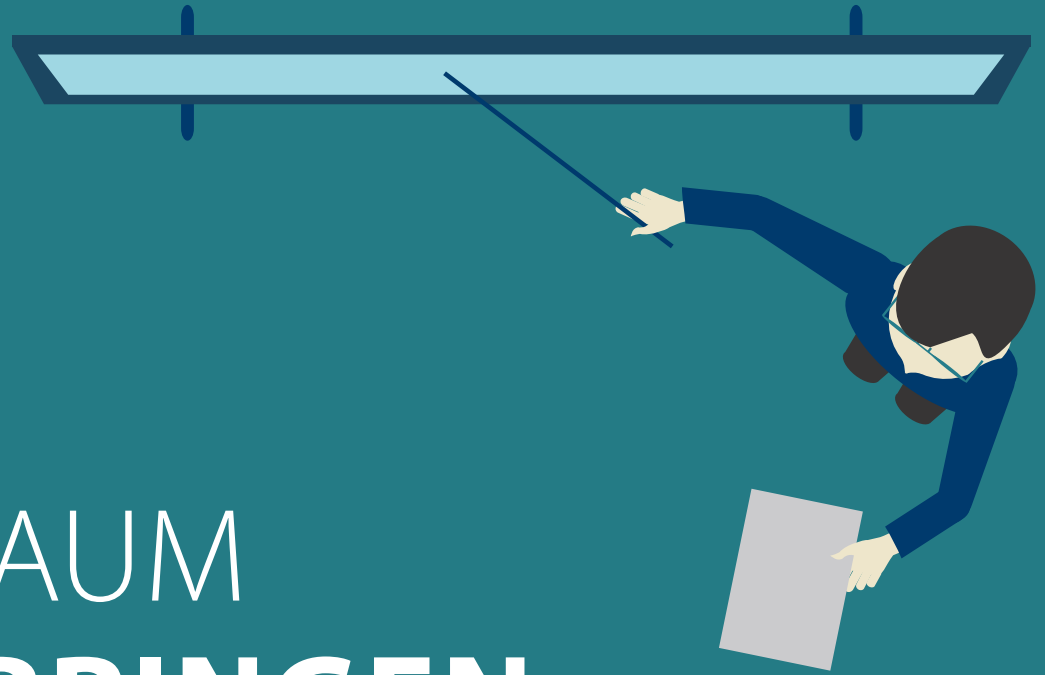
sich auch die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) angeschlossen und der WBM und ihren Tochtergesellschaften erneut die Einhaltung des „Pflichtenhefts zum ComplianceManagement in der Immobilienwirtschaft“ zertifiziert. Das Zertifikat hat eine Laufzeit von drei Jahren.



Compliance-Managerin Dana Schymanski, Geschäftsführerin Christina Geib und Karin Barthelmes-Wehr von der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (v. l. n. r.).



# 03 / FREIRAUM WIR BRINGEN TALENTE ZUR ENTFALTUNG







### AUF BESTEM WEG DURCH DIE BERUFSWELT

Die Berufsausbildung junger Menschen nahm bei der WBM auch 2015 einen hohen Stellenwert ein. Angeboten wurden die Berufsbilder Büro- und Immobilienkaufleute sowie Fachinformatiker Systemintegration. Auf den eigenen Webseiten, der sogenannten **Young World** der WBM, informieren die Auszubildenden aus erster Hand interessierte Jugendliche über die Rahmenbedingungen ihrer Berufswahl und geben Tipps für Bewerbung, Vorstellungsgespräch und Abschlussprüfung. Gleichzeitig fördern wir gezielt die berufsbegleitende Weiterbildung aller Beschäftigten der WBM. Mit insgesamt 20 Beschäftigten lag unsere Ausbildungsquote 2015 bei 5,7%. 30 fachkundige Ausbildungskräfte standen unseren Auszubildenden zur Seite.

### FÜR VIELFALT IN JEGLICHER HINSICHT

Bereits seit 2009 fühlt sich die WBM der „Charta der Vielfalt“ verpflichtet, in der die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt im Geschäftsalltag festgeschrieben wurde. Damit setzten wir ein klares Zeichen gegen Diskriminierung und fühlen uns dabei nicht nur unseren Kollegen, sondern auch unseren Kunden gegenüber verantwortlich. Schließlich leben unter den Dächern der WBM Objekte Menschen aus über 160 verschiedenen Nationen. Als Mitgestalter der Initiative „Berlin braucht dich“ fördern wir gezielt Menschen mit Migrationshintergrund. Unseren Mitarbeitern und Führungskräften bieten wir über das BQN Berufliches Qualifizierungsnetzwerk für Migrantinnen und Migranten in Berlin Basis- und Aufbautrainings zum Thema Vielfalt bzw. Diversity an. Selbstverständlich sind wir auch Arbeitgeber für Menschen mit Behinderung. Im Jahr 2015 bezog sich dies auf 27 Mitarbeiter und entsprach einer Schwerbehindertenquote von 7,7%.

Jedes Jahr im August bekommen wir jungen und motivierten Zuwachs. Zurzeit sind es 20 Azubis, die wir in unterschiedlichen Berufen ausbilden.



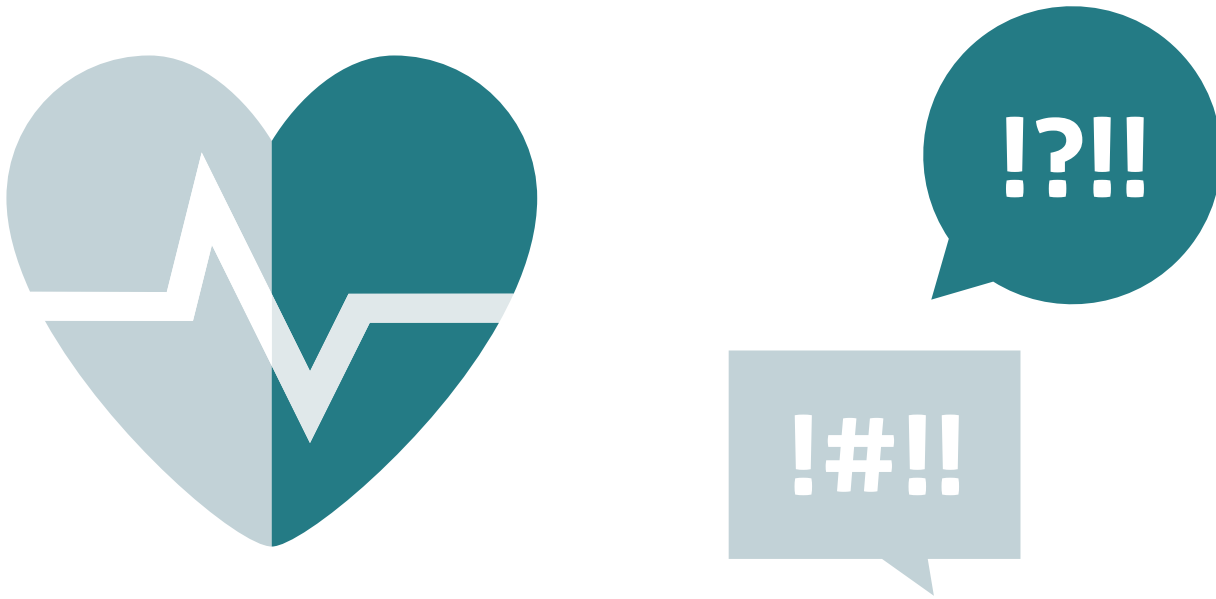


Der Velothon Berlin – das ist Radsport für jedermann auf höchstem Niveau.  
Die WBM ist seit 2009 mit ihrem Team dabei.

### FIT FÜR BÜRO UND ALLTAG

Damit ein Berufsleben lange währt, setzen wir als Arbeitgeber auch in der Personalentwicklung auf Nachhaltigkeit. Mit attraktiven Angeboten motivierten wir unsere Mitarbeiter auch 2015 zu einer gesunden Lebensweise. Das Programm für Gesundheit und Fitness folgt dabei den Vorschlägen und Wünschen der Kollegen. Professionelle Kurse unterstützten beispielsweise eine optimierte Ernährung oder die individuelle Raucherentwöhnung.

Für die Teilnahme an den Angeboten, zu denen Yoga, Lauf- und Radlergruppen sowie Weight Watchers gehören, erhielten die Kollegen Punkte. Die WBM wandelte diese Punkte am Jahresende in eine Geldspende um. Für jeden Punkt gab es fünf Euro, die unserem Spendenpartner „ROTE NASEN Deutschland e. V.“ zugute kamen, der mit Clowns in Krankenhäusern Kindern und Senioren ihr Lachen zurückschenkt. Wie bereits im Vorjahr kamen dabei auch 2015 insgesamt 8.000 Euro zusammen.



#### UNTERSTÜTZUNG BEI GESUNDHEITLICHEM HILFSBEDARF

Mit dem seit Beginn des Jahres 2013 in Kraft getretenen betrieblichen Eingliederungsmanagement (BEM) stellt sich die WBM der Verantwortung, Mitarbeitern Unterstützung anzubieten, die im Zeitraum eines Jahres länger als sechs Wochen arbeitsunfähig erkrankt sind. Die Angebote für betroffene Beschäftigte reichen von einer stufenweisen Wiedereingliederung über Anpassungen in der Arbeitsplatzgestaltung oder Arbeitszeit bis hin zum Konfliktmanagement oder zur Umsetzung auf einen anderen, adäquaten Arbeitsplatz. Das BEM garantiert einen erhöhten Datenschutz und Verschwiegenheit. Die Annahme dieser individuellen Unterstützung steht dem einzelnen Arbeitnehmer frei.

#### OFT HILFT EIN VERTRAULICHES GESPRÄCH

Miteinander konstruktiv und fair zu reden, ist eine der Leitlinien unserer Unternehmenskultur. Uns allen liegen manchmal Dinge auf dem Herzen, die wir aus Familie und Privatleben auch im Berufsalltag mit uns tragen. Dann tut es gut, über etwas offen sprechen zu können. Doch bei der Frage „Wie gehts?“ gibt es auch Themen, die sich nicht im kurzen Gespräch mit den Kollegen klären lassen. In solchen Fällen unterstützen wir unsere Mitarbeiter mit einem neuen Beratungsangebot unseres Kooperationspartners pme Familienservice. pme steht für professionell.menschlich.erfahren.

Unsere Mitarbeiter können Beratungstermine mit Fachexperten im Onlinechat vereinbaren. Sie wählen damit nicht nur die passende Zeit für den Service selbst aus. Vielmehr entscheiden sie sich für eine Beratungsform, bei der auch im Büro niemand mithören kann. Bis zu einer Stunde hilft ein Experte im Chat in allen Lebenslagen mit Informationen und Rat. Telefonische Beratung und persönliche Treffen lassen sich auf Wunsch der Mitarbeiter mit dem Onlinechat kombinieren.



#### WAS UNSERE MITARBEITER ÜBER UNSERE STÄRKEN SAGEN

Die zweite Mitarbeiterbefragung in unserer Unternehmensgeschichte wurde erfolgreich durchgeführt und durch die EUCUSA Consulting GmbH professionell ausgewertet. 82 % aller Beschäftigten nahmen teil. Dies ist ein erstklassiges Ergebnis und bringt vor allem eines zum Ausdruck: die wertvolle Bereitschaft unserer Mitarbeiter, mit positiver Kritik nach vorn zu blicken und den Wandel im Unternehmen wirksam mitzugestalten. Auf Grundlage ihrer Einschätzungen zum Stimmungsbild bei der WBM, zu den erreichten Ergebnissen des abgeschlossenen Projekts „WBM.2015“ und vor allem mit Augenmerk auf die Verbesserungsvorschläge für die neue Strategie „WBM.2020“ werden wir uns nun mit der Frage beschäftigen, welche Maßnahmen uns wirklich voranbringen (siehe auch Kapitel 02 Unternehmenskultur).

---

### WBM.2020: Maßnahmenpool-Verfahren

---

Das Maßnahmenpool-Verfahren garantiert, dass mit den Impulsen der Mitarbeiterschaft effektiv gearbeitet wird. Es folgt die Clusterung der Themen und eine Priorisierung der Maßnahmen.

Neu gegenüber der ersten Mitarbeiterbefragung ist die Installation eines Steuerungsteams. Es hat die Aufgabe, die Themen in abrechen- und messbare Maßnahmen mit Benennung der Verantwortlichkeiten zu überführen und nachzuhalten.

04 /

WOHNRAUM

# HEUTE SO BAUEN, WIE WIR MORGEN LEBEN WOLLEN

Wer Städte baut und Lebensräume entwirft, gestaltet unweigerlich die Räume der Zukunft mit. Damit ist eine große Verantwortung verbunden. Unser Anspruch als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist es daher, einen zeitlosen, bezahlbaren Wohnungsstandard zu schaffen, der den Konzepten des Wohnens, Arbeitens und Lebens in der Großstadt nicht nur für heutige, sondern auch für künftige Generationen gerecht wird. Dafür gilt es mitunter, alternative Wege zu beschreiten und Architekten Raum für experimentelles, konzeptionelles Denken zu geben. Der hehre Anspruch „Bauen – schnell, billig und schön“, für den die Architektenkammer Berlin wirbt, verlangt Mut, denn für Sprünge abseits von Norm und Gewohntem bietet sich den städtischen Wohnungsbaugesellschaften noch keine große Bühne. Neben Kreativität ist deshalb dabei auch Pragmatismus gefragt, agieren wir doch in einem Netz aus öffentlichem Raum, rechtlichen Vorgaben und Bürgerbedürfnissen. Die Aufgaben werden für uns dadurch umso spannender.



„Du bist ganz schön in die Breite gegangen“ – eine Bemerkung wie diese hört niemand gern. Doch auch für Berlin trifft diese Feststellung zu. Denn wenn Wachstum beim Wohnungsbau nur noch an den Rändern stattfindet, wird die städtische Infrastruktur nicht optimal genutzt. Daher braucht die Stadt dringend bezahlbare Wohnungen – und zwar mitten im Zentrum. Die WBM stellt sich dieser Herausforderung und will bis 2026 etwa 10.000 neue Wohnungen schaffen.

In Mitte und Friedrichshain zeigen wir, dass es auch in bester Stadtlage möglich ist, attraktiv zu bauen und bezahlbare Quartiere zur Verfügung zu stellen. Speziell in der Innenstadt mit ihrem kostspieligen Bauland ist dabei jede Menge Einfallsreichtum gefragt. Die Neubauteams der WBM finden dafür clevere und originelle Lösungen, zum Beispiel durch platzsparende Grundrisse, die geschickte Ausnutzung kleiner Flächen, Umnutzungen von Gewerbeimmobilien sowie Dachaufbauten. Dabei entstehen mitunter verblüffende Ergebnisse durch neue Etagen auf Flachdächern oder die

Verwandlung impraktikabler Büros in perfekte Wohnräume. Je weniger Platz vorhanden ist, umso mehr spornt es uns zu neuen Ideen an.

#### WBM AUF NEUBAUKURS

Im Jahr 2015 ist unsere Neubauoffensive so richtig ins Rollen gekommen. Für gleich vier Neubauprojekte mit insgesamt 380 neuen Wohnungen hieß es: „Bagger Marsch!“. Die Kräne drehten sich in Friedrichshain, in der Gärtnerstraße und in der Colbestraße, sowie in Mitte, in der Schmidstraße und in der Almstadtstraße. Hinzu kam ein Projektankauf in der Heidelberger Straße in Alt-Treptow. Damit erhöht sich die Zahl der von uns durch Neubau in den letzten Jahren an den Start gebrachten Wohnungen auf 876. Fertiggestellt wurden 2015 insgesamt 85 Wohnungen. Weitere Neubauprojekte für rund 700 Wohnungen in zentralen Lagen befinden sich in konkreter Planung. Neben marktgerechten Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen werden dabei auch preisreduzierte Angebote entstehen, die vor allem für Senioren geeignet sind.

#### Übersicht über die neu geschaffenen bzw. geplanten Wohnungen der WBM

Neubauprojekte	
Adresse	Wohnungen
Gärtnerstraße 8, 8A, 9, 9A	41
Colbestraße 5 + 7	69
Schmidstraße 13/ 15	128
Almstadtstraße 45 + 47	24
Palisadenstraße/ Ecke Strausberger Straße	50
Eckertstr. 3A, 4A, 5A und Petersburger Str. 72D, 72E	89
Liebigstraße 2A/ 2B und 3A	55
Ifflandstraße hinter 1–4/ Holzmarktstraße 70	148
Fischerinsel/ Ecke Mühlendamm	208
Krautstraße 5A und 9A	64

Neue Wohnraumkonzepte auf Dächern	
Adresse	Wohnungen
Scharrenstraße 10/ 11	6
Rotherstraße 7/ Lehmbruckstr. 9	3
Friedrichstraße 129A–F, H	9
Sperlingsgasse 1	4
Friedrichsgracht 56–58	15

Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum	
Adresse	Wohnungen
Seydelstraße 29–37/ Wallstraße 1–8	29
Rosa-Luxemb.-Str./ Memhardstr./ Karl-Liebknecht-Str.	11
Bersarinplatz	20
Scharnweberstraße 23–26	8
Rathausstraße 23	4
Lichtenberger Straße 28	1
Am Nußbaum 3	1



**Als „Platzhirsch“ in Mitte und Friedrichshain  
verwalten wir rund 29.000 Wohnungen, über 280.000 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen, darunter zwei Einkaufszentren und  
stadtbildprägende Bürohochhäuser in Toplagen.  
Damit sind wir in diesen beiden Stadtteilen der größte  
kommunale Immobiliendienstleister.**





Mit einer Blockrandschließung und Sanierung der historischen Remise entstehen 69 Mietwohnungen im Neubauvorhaben Colbestraße 5/7.



### STADTOASE MITTEN IN FRIEDRICHSHAIN

Zu den ersten sichtbaren Ergebnissen unseres Neubauprogramms gehört die „gärtnerei“ am Boxhagener Platz. Bereits in der Vorweihnachtszeit erlebten die Mieter der 41 Wohnungen hier einen Festtag. Im Dezember 2015 konnten sie ihr neues, mitten im Friedrichshainer Kiez gelegenes Ensemble beziehen. In dem Stadthaus und den zwei Gartenhäusern verschwimmen dank Terrassen und Balkonen, die an schönen Tagen zum Sonnenbaden einladen, die Grenzen von drinnen und draußen. Mietergärten sorgen dafür, dass der Name „gärtnerei“ von den Bewohnern durchaus wörtlich genommen werden darf. Wer will, kann hier den grünen Daumen auf die Probe stellen und eigene Ideen in die Gestaltung der Grünflächen mit einbringen.

### KEINE LUFTSCHLÖSSER, SONDERN EINE „SCHLOSSEREI“

Im März 2015 begann die WBM damit, der „Alten Schlosserei“, in der früher geschraubt, gefeilt und gehämmert wurde, neues Leben einzuhauchen. Durch die liebevolle Sanierung verwandelt sie sich in einen zeitgenössischen Ort, an dem Wohnen und Arbeiten kombiniert werden können. Zum Ensemble gehört die prägnante Blockrandschließung durch einen Neubau, insgesamt entstehen hier 69 Wohnungen. Der großzügige Innenhof bietet Platz für einen Mietergarten und soll sich ebenfalls zu einer grünen Stadtoase entwickeln. Bis Ende 2016 werden die Bauarbeiten abgeschlossen sein.



## Bestandszuwachs bis 2026: rund 10.000 neue Wohnungen<sup>1</sup>

Anzahl Wohnungen per 31.12.2015:

**28.783**

Anzahl Wohnungen per 31.12.2026  
gemäß Vorgabe der Gesellschafter:

**39.400**

<sup>1</sup> Zuwachs im Wesentlichen durch Neubau (geplanter Ankauf: rund 1.320 Wohnungen)



### **PARTIZIPATION, DIE NICHT NUR AUF DEM PAPIER STEHT**


Viele Gebäude des WBM Bestandes stehen im Kontext der DDR-Moderne, die durch eine eigenständige architektonische Handschrift geprägt ist. In diesen gewachsenen Quartieren werden an Neubauprojekte ganz besondere Anforderungen gestellt. Dabei geht es sowohl um den respektvollen Umgang mit dem städtebaulichen Erbe als auch um eine enge Zusammenarbeit mit den Anwohnern, bei denen es sich zu einem Großteil noch um die Erstmieter handelt. Ihre Identifikation mit dem Kiez ist sehr hoch. Die Sehnsucht nach Beständigkeit und die Suche nach neuem Wohnraum müssen hier in Einklang gebracht werden. Das heißt auch, aufeinander zuzugehen.

Wer bei diesen Rahmenbedingungen Neubauprojekte realisieren will, muss mit allen Beteiligten in Dialog treten und auf die Bedürfnisse der bestehenden Nachbarschaften reagieren. Ein gutes Beispiel, wie Partizipation und Teilhabe funktionieren können, liefern unsere Projekte im Quartier Friedrichshain-West. Die WBM initiierte hier den „Runden Tisch Stadtentwicklung Friedrichshain“. Damit sich sowohl angestammte Bewohner als auch neue Nachbarn wohlfühlen, lernen die Planer zunächst die unterschiedlichen Bedürfnisse kennen. Bei der Entwicklung der architektonischen Ideen und der Gestaltung des Raumes können sie darauf reagieren. Die Weiterentwicklung und Realisierung einer bedarfsgerechten Infrastruktur ist für die WBM dabei genau so wichtig wie die reine Neubautätigkeit. Unser Ziel ist es, diese Art der partizipativen Zusammenarbeit mit allen Beteiligten auszubauen und weiterzuentwickeln.



„gärtnerei“, Stadthaus und zwei Gartenhäuser – Premiere der Neubauoffensive der WBM. Es entstanden 41 Mietwohnungen.

# 05 / SPIELRAUM MIT ARCHITEKTONISCHER INTELLIGENZ HOCH HINAUS



Wer zu innovativen, zukunftsorientierten Ansätzen im Wohnungsbau gelangen will, muss bereit sein, neu zu denken. Ein Schlüssel für die Erschließung ungenutzter Potenziale in Berlin liegt im kreativen Umgang mit Flächen, die nicht für den Wohnungsbau ausgewiesen sind oder für eine Bebauung auf den ersten Blick nicht geeignet scheinen. Dabei ist es wichtig, gewohnte Konzepte zu hinterfragen, Routinen zu überarbeiten und die Anforderungen an die experimentellen Bauvorhaben – bei denen es sich meist um Pilotprojekte handelt – klar zu definieren. Die zu entwickelnden Projekte fordern deshalb die ganze architektonische Intelligenz und Kreativität von Planern und Bauherren heraus.





Siegerentwurf der 10. internationalen „summer academy ars berlin“ 2015

### WIR STEIGEN BERLIN AUF DAS DACH

Wenn unten der Platz knapp wird, dann muss man sich oben welchen suchen. Bereits seit 2014 heißt es bei uns deshalb „Kopf hoch!“. Wir richten den Blick gen Himmel und steigen Berlin aufs Dach. Den Dächern gehört die Zukunft. Denn hier besteht die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen und zugleich die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Wir beschäftigen uns intensiv mit dem Thema Aufstockung unserer Plattenbauten. Unser Ziel ist es, die Bestandsgebäude durch modulare Aufbauten – sogenannte Dachbausteine – zu ergänzen. Interessant ist hierbei vor allem der Aspekt der Serienfähigkeit. Wenn eine

serielle Lösung gefunden wird, die auf möglichst vielen Plattenbautypen realisiert werden kann, lässt sich das System auf ganz Berlin anwenden. Auf diese Weise könnten Tausende neue Wohnungen geschaffen werden. Wichtig sind hier vor allem die Fragen der Statik, des Baugrunds, der planungsrechtlichen Machbarkeit und der Anpassung der infrastrukturellen Gegebenheiten.

Bei aller Innovation wollen wir die Quartiere jedoch in ihrer besonderen urbanen Qualität erhalten. Nicht nur die neuen Bewohner sondern auch die „Alteingesessenen“ sollen von der Aufstockung profitieren.



### BAUEN AUF Q3A

Auf der Suche nach zukunftsweisenden Ideen und neuen Wohnraumpotenzialen lassen wir uns gern inspirieren und fördern die Zusammenarbeit mit Universitäten. Ausdruck dieser Förderung ist der „WBM Award für experimentelle Raumgestaltung“. Seit 2015 wird er jährlich an junge Architekten und Designer verliehen, die sich durch herausragende Arbeiten zum Thema „Raum“ abheben. Vornehmlich sollen damit Studierende animiert werden, ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und über den Tellerand der städtebaulichen und architektonischen Standards zu schauen.

Bei der Planungsaufgabe für das Jahr 2015 standen innovative Aufstockungsmöglichkeiten für Bauten der Nachkriegsmoderne im Vordergrund. Dafür stellten wir Gebäude des Plattenbautyps Q3A aus unserem innerstädtischen Bestand am Berliner Osthafen zur Verfügung. Innerhalb eines fünfwöchigen Workshops im Rahmen der 10. internationalen „summer academy ars berlin“ 2015 erarbeiteten Studenten aus Deutschland, den USA und Oman insgesamt acht Projekte. Die besten Entwürfe wurden im Juli 2015 in einer Ausstellung im Internationalen Handelszentrum Berlin gezeigt.





# MakeCity

---

## Die Platte lebt und die Stadt ist grün

---

Im Rahmen von MakeCity 2015, dem Festival für Architektur und Andersmachen, waren wir als wichtiger Akteur der Berliner Wohnungswirtschaft aktiv vertreten. Die WBM präsentierte spannende, auf die Stadt zugeschnittene Projekte rund um den industriellen Wohnungsbau und das Urban Gardening.

Die Frage „Wie gut kennen Sie ‚Plattenbauten‘?“ beantworteten wir mit unserem Beitrag „PreFab Revisited“ – einer Plattenbauwohnung in Berlin-Mitte, die auf ihren Rohzustand zurückgeführt und mit wenigen historischen Möbeln und Materialien auf überraschende Weise neu ausgestattet wurde. Wir zeigten, wie Mieter in ihren Plattenbauwohnungen kreative Lebensräume schufen, und stellten mit der WBM eigenen Dokufilmreihe „Plattenköpfe“ Plattenbauexperten aus Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft vor.

Namhafte Architekten und Wissenschaftler, darunter Wolf R. Eisentraut und Angelika Mettke, diskutierten im Heizhaus der WBM vor großem Publikum die Zukunftsfähigkeit von Plattenbauten und modularem Wohnungsbau. Zeitgleich mit dem „Langen Tag der StadtNatur 2015“ öffneten wir den Festivalbesuchern unsere Mitarbeiteroase mit Hochbeeten und Selbstbaumöbeln im Hof unserer Firmenzentrale. Thematisiert wurde dort das Urban Gardening, dessen Rolle auch in Berlin immer stärker in den Fokus der Stadtplanung gerät.

### ARCHITEKTUR MIT HERZ

Wettbewerb schützt vor Bequemlichkeit und inspiriert zu schlüssigen Konzepten. Mit diesem Wissen realisierten wir 2015 im Rahmen unseres Neubauprogramms zwei viel beachtete Wettbewerbe, deren Ergebnisse sich sehen lassen können. Wir sind begeistert davon, wie die Sprache der Architektur im direkten Umfeld der geplanten Neubauten verstanden und kreativ weiterentwickelt wurde. Beispiele gefällig?

Entlang der Köpenicker Straße wollen wir ein Wohnquartier mit modernen, bezahlbaren Mietwohnungen für alle Generationen errichten. Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt riefen wir dafür einen europaweiten Wettbewerb aus. Realisiert wird der kühne Entwurf von LOVE architecture and

urbanism aus Graz. Er respektiert die vorhandene Wohnbebauung und setzt zugleich ein markantes Statement im Stadtraum. Vorgesehen sind eine dreigeschossige Wohnbebauung zwischen Jannowitzbrücke und Michaelkirchplatz, die von einem zwölfgeschossigen Punkthochhaus an der Ecke zur Michaelkirchstraße gekrönt wird. Trotz seiner geringen Höhe umfasst das Ensemble rund 160 Wohnungen (durchschnittlich 65 m<sup>2</sup>). Alle Wohneinheiten erhalten einen Balkon. Etwa ein Drittel der Wohnungen wird gefördert bzw. preisreduziert angeboten. Im Erdgeschoss sind Einzelhandels- und Kleingewerbeflächen sowie eine Kindertagesbetreuungsstelle geplant. Die flache Wohnbebauung gruppiert sich um einen Garten, der auf dem Dach der Einzelhandelsflächen angelegt wird. Der Baubeginn ist für 2017 vorgesehen. Mit der Fertigstellung ist 2019 zu rechnen.

Mit dem geplanten Wohnquartier Köpenicker Straße 104 – 114 setzt die WBM ein architektonisches Statement nahe der Spree






**LEUCHTTURM AM CÖLLNISCHEN FISCHMARKT**

Wer den WBM Slogan „Finde deine Mitte“ wörtlich nimmt, landet unweigerlich auf der Fischerinsel. Hier liegt der ehemalige Cöllnische Fischmarkt und damit auch die Wurzel der alten Doppelstadt Berlin-Cölln. Auch hier planen wir den Neubau von rund 200 Wohnungen. Ein Drittel davon wird preisreduziert sein. Als Gewinner eines europäischen Wettbewerbs um den Wohnungsneubau

auf der Fischerinsel ging 2015 der partnerschaftliche Entwurf der Berliner Büros DMSW und bbz Landschaftsarchitekten hervor. Errichtet wird eine achtgeschossige u-förmige Blockrandbebauung entlang der Straßen Fischerinsel und Mühlendamm, die mit einem turmartigen 19-geschossigen Kopfbau (Höhe: 58 m) zur Mühlendammbrücke hin abschließt. Bei der Planung liegt ein besonderer Fokus auf der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen. Für die Nahversorgung der Bewohnerschaft sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten für Einzelhandel sowie ein Bäckerladen mit integriertem Café geplant. Großes Augenmerk liegt auch auf der Schaffung von neuen Erholungs- und Freizeiträumen im Außenbereich. Der Neubau soll 2016 starten und 2019 abgeschlossen werden.



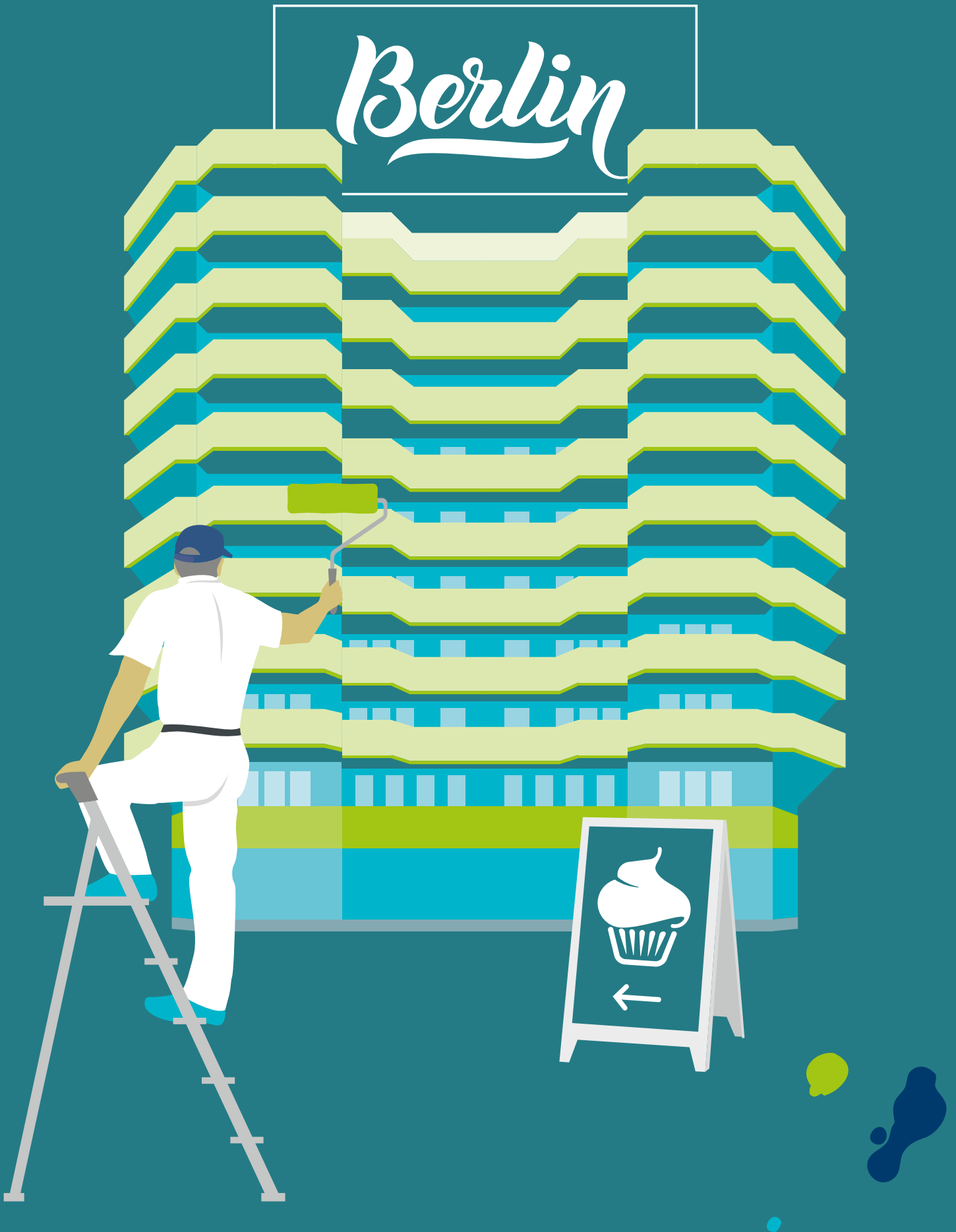


Die WBM wächst und verjüngt ihre Bestände. Durch das große Engagement der Mitarbeiterschaft wuchs unser Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 756 eigene Wohneinheiten. Doch Wachstum allein reicht nicht. Von der Reparatur tropfender Wasserhähne über die Pflege und Instandsetzung von Grünanlagen bis zur energetischen Komplettsanierung: Perfektes Teamwork zwischen den verschiedenen Unternehmensbereichen begleitete auch 2015 die erfolgreiche Instandhaltung und Modernisierung. Dafür flossen rund 97 Millionen Euro in den Werterhalt des WBM Portfolios. Das freut Mieterschaft und Umwelt gleichermaßen, denn die WBM bringt mit nachhaltigen Konzepten sozial verträgliche Sanierungsprojekte und einen niedrigen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in Einklang. Dabei ist die WBM in der einmaligen Position, in Berliner Toplagen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Diese Lagen erfordern einen sensiblen Umgang, insbesondere im Hinblick auf das architektonische Erbe vom Denkmalobjekt aus dem 18. Jahrhundert bis zum Highlight der Nachkriegsmoderne.

# 06 / ZEITRAUM WOHNEINHEITEN IN BESTFORM



# Berlin



### FILMREIFER BETON

Das Spittleck gehört zu den bekanntesten Wohngebäuden des Ostberliner Zentrums. Es wurde im Stile des sogenannten Brutalismus errichtet, bei dem das Baumaterial, insbesondere der Formbeton, deutlich sichtbar bleibt. Im Jahr 2004 machte das Mitte der 80er-Jahre fertiggestellte Gebäude am zentralen Berliner Spittelmarkt in Hollywood Karriere. Im Film „Die Bourne Verschwörung“ diente es als Kulisse für Moskauer Straßenszenen.

2015 verordnete die WBM dem Spittleck eine umfassende Modernisierung, in deren Zuge auch neuer Wohnraum geschaffen wurde. Um das ursprüngliche Erscheinungsbild des Hauses zu erhalten, arbeiteten wir eng mit dem Architekten Eckart Schmidt zusammen, der das

Ensemble ursprünglich entworfen hatte. In zwei Bauabschnitten wurden 295 Bestandswohnungen saniert. Durch die Umwandlung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen kamen 29 neue Wohneinheiten hinzu.

Neben der Fassade, dem Dach, den Fenstern und den Flurbereichen wurden sämtliche haustechnischen Anlagen erneuert und Balkone sowie Bäder saniert. Des Weiteren realisierten wir die ebenerdige Verlängerung aller 14 Aufzüge, die nun als barrierearm eingestuft werden können. Die Sanierung erfolgte nach der Energieeinsparverordnung (EneV). Insgesamt konnte eine Energieeinsparung von ca. 35 % erreicht werden, davon allein 30 % durch die Fassadensanierung. Das entspricht einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von ca. 750 Tonnen pro Jahr.

Frischzellenkur für einen Klassiker der DDR-Moderne – es entstanden 29 neue Wohnungen durch Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnraum. Ein Landmarkobjekt erfuhr in enger Abstimmung mit dem Architekten eine Willkommensverjüngung.



## Objekt Spittelmarkt



**35 % Energie-**  
**verbrauch**



**29 neue**  
**Wohnungen**  
**durch**  
**Umnutzung**



Film über die Sanierung  
des Spittelmarks

Die Mieter des Spittelmarks wurden u. a. bei der Gestaltung der Grünanlagen mit einbezogen. Als Vorbild für das Urban Gardening diente dabei der Mitarbeitergarten der WBM in der Dirksenstraße.

Für unser Kulturportal jeder-qm-du.de haben wir mit Eckart Schmidt über das Spittelmark gesprochen. Heraus kam ein kleiner, feiner Kurzfilm für unsere Reihe „Plattenköpfe“.

### SZENEPLATTE NEU AUFGEROLLT

Im Szenekiez zwischen Rosenthaler Platz und Hackeschem Markt steht die Sanierung von insgesamt 319 Wohnungen kurz vor der Vervollständigung. Zwei Bauabschnitte konnten bereits 2015 fertiggestellt werden. Bei der Gestaltung der Fassade legten wir großen Wert darauf, die „Platte“ sichtbar bleiben zu lassen. Ein historisches Mosaik, das den Mecklenburger Stier zeigt, wurde erhalten und erstrahlt nun nachts beleuchtet in neuer Pracht. Eines der Highlights bei der Sanierung war das Installieren des ersten WBM Mietergartens,



Behutsam saniert, behielt das Gebäude in der Seydelstraße 29–37 / Wallstraße 1–8 sein ursprüngliches Erscheinungsbild

liebepoll „Rosi“ genannt. Das Konzept für den Mietergarten entstand in Zusammenarbeit mit den Anwohnern und dem Sanierungsbeirat. Fachlich wurde es durch ein Planungsbüro begleitet.

Direkt am Alexanderplatz stellten wir die Sanierung eines weiteren Wohnquartiers fertig. Zwischen S-Bahn und Memhardstraße wurden die Gebäude mit 137 Wohnungen in drei Bauabschnitten auf den neuesten Stand gebracht. Damit die architektonische Handschrift beibehalten und frisch modifiziert werden konnte, erfolgte die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde. 30 neue Balkone und sieben Aufzüge, die jetzt barrierefrei ins Erdgeschoss führen, sorgen für mehr Lebensqualität. Auch hier wurde auf der Fläche nicht mehr benötigter Gewerberäume zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen. In der Karl-Liebknecht-Straße, der Rosa-Luxemburg-Straße und der Memhardstraße entstanden so zwischen Juni 2014 und Oktober 2015 11 neue Mietwohnungen. Dabei handelt es sich überwiegend um





Durch den Umbau von Gewerbeeinheiten konnten 11 neue Wohnungen direkt am Alexanderplatz geschaffen werden

1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 36 bis 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Erneuert und den modernen Bedürfnissen in dieser hochattraktiven Geschäftslage angepasst wurden auch die Ladenflächen. Das Dach der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss direkt unter dem Fernsehturm verwandelte sich im Frühling 2016 – gut versteckt vor den Augen der Passanten – in einen großen sonnigen Garten.

Auch außerhalb des Bezirkes Mitte konnte die WBM die Modernisierung größerer Wohnensembles fertigstellen. Am grünen Rand des Bezirks Spandau erhalten die Wohngebäude am Brunsbütteler Damm Haus für Haus eine Frischzellenkur. Der Energiebedarf für die 88 Wohnungen in diesem Quartier senkte sich im Zuge der Sanierung um mehr als 50%.



**Wussten Sie, dass rund 100 unserer Bauten unter **Denkmalschutz** stehen? Dazu gehören Hermann Henselmans Ensemble am Platz der Vereinten Nationen, das Haus des Lehrers und das Hochhaus an der Weberwiese.**



# 07 / GESPRÄCHSRAUM **WIR MÖGEN ES FAIR UND PERSÖNLICH**

Ganz oben auf unserer Agenda steht das Angebot von bezahlbaren Mieten, die wir im Rahmen des vom Senat initiierten Bündnisses für soziale Wohnungspolitik garantieren. Aber auch die Integration unterschiedlicher Nationalitäten spielt eine immer größere Rolle. Mieter aus rund 160 unterschiedlichen Nationalitäten leben unter unseren Dächern. Zudem steht durch den Generationswechsel das Thema Wohnkultur in unseren Beständen in einem besonderen Fokus. Eine neue Durchmischung der Mieterstruktur mit Singles, Paaren und Familien gewinnt an Aktualität. Das bringt für uns in vielerlei Hinsicht neue Herausforderungen mit sich. Individuelle Wohnkonzepte sind gefragt. Es gilt, die vielen unterschiedlichen Bedürfnisse einzufangen, möglichst unkompliziert – zum Beispiel in einem persönlichen Gespräch an einem zentralen Ort – zu erkennen und gemeinsam mit unseren Kunden Lösungen zu finden.



**RATGEBER  
SICHER IST BESSER**

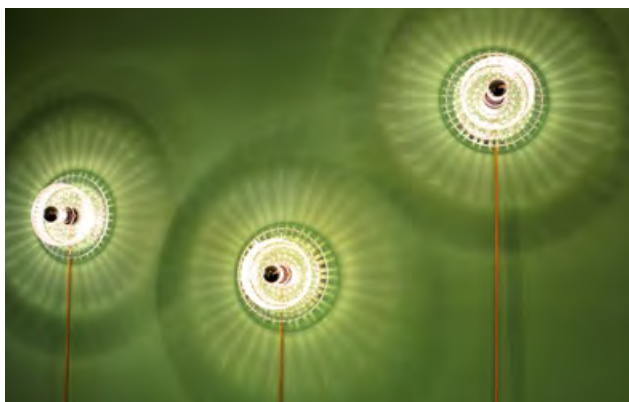
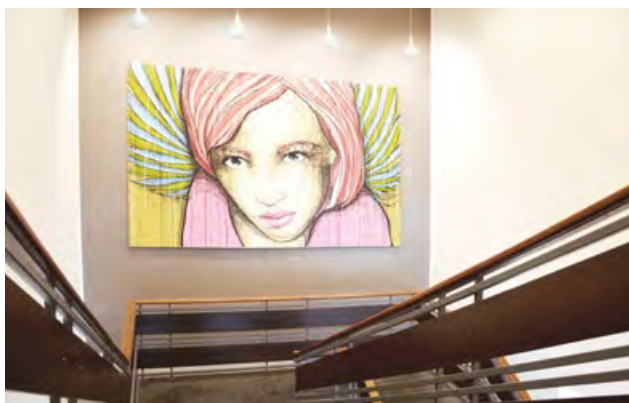
**WBM.**  
Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH



### BEZAHLBARE MIETEN SIND UNSER AUFTRAG

Fakt ist: Berlin wächst und braucht neue, bezahlbare Wohnungen. Als städtisches Wohnungsunternehmen verstehen wir das Angebot bezahlbarer Mieten explizit als unseren Auftrag. Wir unterstützen das vom Senat initiierte Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Unsere moderate Mietpolitik wirkt sich preisdämpfend auf die Entwicklung der Mieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt aus. Gerade weil wir der größte städtische Immobiliendienstleister in der Innenstadt sind, ist es besonders wichtig, in diesen Quartieren bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wer, wenn nicht wir? Eine besondere Herausforderung wird in diesem Kontext sein, die soziale Durchmischung unserer Quartiere zu gewährleisten. Den Generationswechsel in unseren Beständen sehen wir aber auch als große Chance, junge Menschen, Familien mit Kindern und Senioren zu neuen, nachbarschaftlichen Gemeinschaften zusammenwachsen zu lassen.

Moderner Empfangsbereich im Mieterservice am zentral gelegenen Standort in der Karl-Liebknecht-Straße 7 am Alexanderplatz



### GUTE ATMOSPHÄRE FÜR PERSÖNLICHE BERATUNG

Durch die bereits 2014 realisierte Fusion von drei Mieterservicebüros in einem modernen Servicecenter am zentral gelegenen Standort in der Karl-Liebknecht-Straße 7 am Alexanderplatz haben wir die Betreuung unserer Mieter optimal auf einen Punkt gebracht – Rundumservice an zentraler Stelle. Die neuen Räume sind modern und erfüllen alle Anforderungen an eine angenehme Arbeits- und Gesprächsatmosphäre.

Der Besucherempfangsbereich heißt freundlich willkommen. Das Foyer hat die Atmosphäre eines großen Wohnzimmers. An den Wänden hängen Fotos von Plattenbauwohnungen, die von unseren Mietern mit viel Liebe zum Detail und einer witzigen Kombination aus Kreativität, Improvisation und Gemütlichkeit gestaltet wurden. Die Fotogalerie stammt aus unserer Fotoserie „Zu Besuch bei“ aus unserem Plattenkulturportal [www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de). Die Bilder zeigen authentisches „Plattefeeling“ und ganz nebenbei charmante Einrichtungsideen. Eine persönliche und ungestörte Beratung erfolgt in unseren modernen Beratungs-Cubes.

### ONLINE SCHNELL ZUM ZIEL

Viele unserer Mieter haben zudem das Bedürfnis, mit uns online zu kommunizieren. Deshalb passen wir unsere digitalen Angebote kontinuierlich an das sich verändernde Medienverhalten der Zielgruppe an. Unsere Website bauen wir Schritt für Schritt zu einer modernen Serviceplattform aus.

- Wohnungsangebote und entsprechende Exposés können online abgerufen werden.
- Bewerberbögen sind online hinterlegt.
- Unsere Mieter können online auf kurzem, schnellem Weg eine Schadensmeldung einstellen.
- Die Ratgeber können online bestellt werden.

#### Und:

- Viele Tipps rund ums Wohnen in der „Platte“ können auf unserem Plattenkulturportal [www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de) abgerufen werden. Zum Beispiel zeigt „Hausmeister Rolf“ in witzigen Videos, wie man in der Platte bohrt, Tapeten auf Betonwänden anbringt oder einen Weihnachtsbaum aufstellt. Außerdem gibt es eine eigene, von Berliner Designern kreierte WBM Tapetenkollektion.

**GUTER RAT JEDERZEIT PARAT**

Einen guten Rat mit nach Hause nehmen können und immer griffbereit zu haben – das steht hinter unserem Ratgeberkonzept, einer Broschürenserie zum Sammeln. Hier findet unsere Mieterschaft viele Tipps zu den unterschiedlichsten Themen rund ums Wohnen. Und weil unsere Nachbarschaften genauso bunt sind wie Berlin, gibt es die Ratgeber auch in mehreren Sprachen.

Ob „Bohren in der Platte“, die Haltung von Haustieren in der Wohnung oder die Installation des Internetanschlusses über Breitbandkabel: Wir wissen Rat oder wissen, wer welchen weiß. Im Laufe der Jahre haben wir jede Menge guter Tipps gesammelt, die wir unseren Mietern auf unterschiedliche Weise zugänglich machen. Zu den wichtigsten Themen gibt es Broschüren, die u. a. helfen sollen, das Miteinander zu verbessern, richtig zu heizen und zu lüften und Betriebskosten zu sparen.

## Zu folgenden Themen sind bereits mehrsprachige Ratgeberbroschüren erschienen:

**Machen Sie sich richtig Luft**

Alles über gutes Klima in den eigenen vier Wänden

**Hund, Katze, Haus.**

Ein tierischer Ratgeber über die Haustierhaltung in Mietwohnungen

**So klappt's auch mit den Nachbarn.**

Tipps und Regeln fürs gute Zusammenleben in Mietshäusern

**Umziehen leicht gemacht**

Wichtige Informationen und praktische Tipps für den Umzug

**Alles, was zählt**

Was Sie schon immer über Betriebskosten wissen wollten

**Schädlingen auf der Spur**

Hilfreiche Tipps, um sich vor Ungeziefer zu schützen

**Ist das wertvoll oder kann das weg?**

Gute Tipps rund um den Müll

**Sicher ist besser**

Sicherheitstipps für zu Hause





### PROGRAMM INDIVIDUELLES WOHNEN

In unserem Plattenkulturportal [www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de) treten wir den Beweis an, dass es sich in unserer Platte wunderbar individuell wohnen lässt. Unsere Fotoserie „Zu Besuch bei“ zeigt jede Menge Beispiele, wie Mieter ihren persönlichen Wohn(t)raum zaubern. Witzig und kreativ – es muss auch nicht teuer sein. In diesem Kontext stehen für uns auch Themen wie Ausstattung für das Badezimmer, Fußbodenbeläge oder die Gestaltung von Wänden. Das Freilegen von Betonwänden ist vor allem bei unseren jüngeren Mietern sehr angesagt. Auch Grundrissoptimierungen stehen im Visier. Für diese und noch viele andere Wünsche hat die WBM einen Materialkatalog zusammengestellt und eine Mietvereinbarung entworfen, die beide Seiten rechtlich absichert und zum Beispiel auch den Rückbau bei Auszug vermeidet.



Mit wenigen Eingriffen konnte die 66 m<sup>2</sup> große Wohnung in einem WBS-70-Plattenbau den individuellen Bedürfnissen angepasst werden: Die separate Küche wurde zugunsten eines weiteren Zimmers aufgelöst, eine Küchenzeile ist nun im Wohnraum untergebracht. Der lange Flur ist durch den Einbau einer Wand verkürzt, um einen Abstellraum zu gewinnen.



# 08 / GEWERBERÄUME ATTRAKTIVE RÄUME FÜR GUTE GESCHÄFTE

Rund 280.000 m<sup>2</sup> voller guter Geschäfte tragen entscheidend zum erfolgreichen Jahresabschluss der WBM bei. Entscheidend sind die gute Lage unserer Gewerbeflächen, die moderne, konzeptionelle Ausstattung und Gestaltung der Räume und der strategisch angelegte Gewerbemix. Zu unseren Gewerbeflächen zählen kleine Einzelhandelsflächen mitten im Friedrichshainer Kiez ebenso wie Restaurants am Gendarmenmarkt oder Büroflächen im berühmten Haus des Lehrers am Alexanderplatz. Auch die Kreativszene hat unsere „Plattenläden“ entdeckt. Immer mehr Newcomer der Berliner Modelabels mieten sich bei uns ein. Für Kultur- und soziale Institutionen haben wir Gewerbeflächen zu moderaten Mietkonditionen zur Verfügung gestellt.





Berliner Decathlon-Filiale im Obergeschoss der RathausPassagen am Alexanderplatz



Umbau und Neuvermietung von ca. 615 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in der Friedrichstraße 172

#### HIER SHOPPEN DIE SPORTLER

Zu den größten Gewerbeimmobilienprojekten der WBM gehörte 2015 die Eröffnung der ersten Berliner Decathlon-Filiale im Obergeschoss der RathausPassagen am Alexanderplatz. Auf rund 6.000 m<sup>2</sup> bietet der französische Sportartikelhersteller und -händler eine einmalige Auswahl an Sportbekleidung und -artikeln für sowohl klassische als auch Nischensportarten – von Fußball über Radfahren und Skilaufen bis hin zum Angeln. Die Shoppingmall der WBM wird damit zum neuen Anziehungspunkt für sportbegeisterte Berliner. Neben der Renovierung der Ladenfläche wurde u. a. ein neuer Eingang mit Rolltreppen geschaffen.

#### VOM SPÄTI BIS ZUR LUXUSMARKE

Der Erfolg von Gewerbeflächen hängt nicht nur von der Lage ab, sondern auch von ihrer räumlichen, konzeptionellen Gestaltung. Wir werten unsere Gewerbeflächen im Rahmen von Komplettsanierungen und Instandhaltungen deutlich auf. In der Rosenthaler Straße im Bezirk Mitte wurde im Zuge der Sanierung der dortigen Wohnzeile auch die Erdgeschosszone komplett neu gestaltet. Insgesamt hat der Komplex eine moderne, hochwertige Ladenfront erhalten. Eine besondere Herausforderung lag in dem Wechsel von Hochparterreläden in ebenerdige Ladenflächen. Eine technische und statische Meisterleistung stellt die ebenerdige Absenkung der Bodenplatten dar. Die neu gestalteten Einzelhandelsflächen sind stark nachgefragt, da sich die Rosenthaler Straße immer

mehr zur hippen Einkaufsmeile entwickelt. Der neue Branchenmix ist wohldurchdacht: Die lokale Spätverkaufsstelle ist hier ebenso zu finden wie junge Berliner Modelabels oder das bekannte „Wahnsinn Berlin“ mit seinen Retromöbeln und -accessoires.

Elegant geht es in der Friedrichstraße 172 zu. Berlins Ikone unter den Einkaufsmeilen ist das Zuhause internationaler Luxusmarken. Durch den Umbau von ca. 615 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wurde eine komplette Neukonzeption der Flächen inklusive der Fassadenerneuerung vorgenommen. Die neue Ladenfront nimmt das Schwarz der gesamten Fassadenrasterung mit auf, was den Gesamteindruck deutlich veredelt. Die Mieter, zu denen bekannte Marken wie Lagerfeld, Roeckl, Swarovski und Cadenzza gehören, übernahmen den Ausbau der Inneneinrichtung in Eigenregie. Im gleichen Atemzuge wurde auch der Eingang zum Wohnhaus erneuert und damit aufgewertet.

#### EINFLUGSCHNEISE FÜR SHOPPER

Strategisch ausgerichtetes Gewerbemanagement kann ganzen Straßenzügen ein völlig neues Gesicht verleihen – so wie der Münzstraße. Der neu angesiedelte Gewerbemix aus Boutiquen, Food to go und Markenartiklern wurde zum Publikumsmagneten. Heute wird hier geshoppt, gemütlich Kaffee getrunken und spontan ein neuer Haarschnitt zugelegt.



Stefan Kels, Architekt und Inhaber der Konditorei „tigertörtchen“, stellt in Eigenkreation kleine Kuchen her. Jedes einzelne Stück ist eine Sünde wert.

### PLATTENLADEN – ZWISCHEN SÜSSEN SÜNDEN UND KUNSTMARKT

2015 wurde auf dem Plattenkulturportal [jeder-qm-du.de](http://jeder-qm-du.de) die neue Rubrik „Plattenladen“ eingeführt. Hier werden besonders gelungene Beispiele für den Umbau von WBM Gewerbeimmobilien im Plattenbau vorgestellt. Die ersten drei Beispiele sind online: die Galerie Neu in einem ehemaligen Heizhaus, das Restaurant Kantine Deluxe in der Spandauer Straße und die charmante Konditorei Tigertörtchen im Nikolaiviertel. Das Geschäft, dem man die Liebe zum Detail auf

den ersten Blick ansieht, liegt direkt hinter der Nikolaikirche. Der Inhaber und studierte Architekt Stefan Kels verwandelte die ehemalige Galerie in einen kleinen Schatz. Gewünscht war ein gemütlicher Charakter, der dennoch eine klare Linie ausweist. Eine neu eingezogene Wand trennt die Küche vom Verkaufsbereich. Allerdings lässt ein großer Durchgang Raum für neugierige Blicke ins Herz der Manufaktur, wo Kels gemeinsam mit seinen fünf Angestellten und einem Azubi in Handarbeit Tag für Tag süße Leckereien zaubert.

Berlin ist eine grüne Stadt. Wir unterstützen aktiv das vom Senat initiierte Programm „Strategische Stadtlandschaften“ mit einem eigenen „Konzept Grün“ und sind uns darüber im Klaren, wie wichtig das Thema grüne Stadtoasen für die Lebensqualität in unseren Quartieren ist. Im Rahmen unserer Neubautätigkeit steht daher die Qualifizierung unserer Grünanlagen und des Umfeldes genauso im Fokus wie die Schaffung neuen Wohnraums. Dabei setzen wir immer mehr auf die „grünen Daumen“ unserer Mieterschaft und der Nachbarn. Eigeninitiative sprich Bürgerbeteiligung ist ausdrücklich erwünscht. Zur Motivation und fachlichen Unterstützung bauen wir ein immer engeres Netzwerk mit Kooperationspartnern auf, die uns beraten und Bürgerbeteiligung fördern. Die ersten gemeinsamen Stadtoasen stehen bereits in voller Blüte.

09 /

LUFTRAUM

**UNSER MOTTO:  
GRÜN DENKEN,  
GRÜN HANDELN**





## SCHRITT FÜR SCHRITT WENIGER CO<sub>2</sub>

### KLIMAPARTNERSCHAFT 2.0

Im Rahmen des Klimaschutzabkommens der zweiten Generation, das im September 2011 zwischen dem Land Berlin und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) abgeschlossen wurde, haben sich alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Wohnung und Jahr bis

2020 auf durchschnittlich 1,32 Tonnen zu senken. Bereits im Jahr 2015 konnte die WBM diese Planungsgröße unterschreiten. Derzeit liegen die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung bei den sechs Wohnungsunternehmen insgesamt noch bei 1,8 Tonnen pro Jahr. Unsere Wohnungen verursachen im Durchschnitt nur 1,26 Tonnen. Zum Vergleich: Im Gesamtberliner Durchschnitt emittiert eine Wohnung rund drei Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

## WBM Umweltfakten 2015

# 1,26 t

pro Wohnung im Jahr  
(4,5 % besser als der für 2020 geforderte Zielwert)

# 40 – 75 %

Energieeinsparungspotenzial für unsere sanierten Objekte

# 62 %

höchster realisierter CO<sub>2</sub>-Einsparungswert bei komplexen Modernisierungen

### BESTANDSAUFWERTUNG MIT POSITIVER ENERGIEBILANZ

Bereits in den 1990er-Jahren wurde der Großteil unserer Bestände durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechend positiver Auswirkung auf die Energieeinsparungsbilanz saniert. Eine besondere Herausforderung stellte hier die energetische Sanierung von Gebäuden der DDR-Moderne dar, wie zum Beispiel die der unter Denkmalschutz stehenden Ensembles von Hermann Henselmann am Platz der Vereinten Nationen, des Hauses des Lehrers und der ehemaligen Kongresshalle, des heutigen bcc. Die energetische Sanierung des prominenten Bauensembles am Spittelmarkt wird aktuell abgeschlossen. Sie wurde in enger Kooperation mit dem Architekten Eckart Schmidt unter Zugrundelegung der Farbwelt, der Materialität und der Komposition des originalen Konzepts umgesetzt.

### Energieeinsparung für Objekte, in denen im Jahr 2015 Baumaßnahmen und energetische Maßnahmen abgeschlossen wurden:

Kommandantenstraße 52 – 55	komplexe Modernisierung	62 %
Brunsbütteler Damm 291, 291 a, 291 b	komplexe Modernisierung	53 %
Karl-Liebknecht-Straße 15 – 23 unger., Memhardstraße 1 – 3	komplexe Modernisierung	52 %
Memhardstraße 5, 7 unger., Rosa-Luxemburg-Straße 6, 8	komplexe Modernisierung	48 %
Rosenthaler Straße 3 – 7, Auguststraße 44 – 46, Liniestraße 201, 202	komplexe Modernisierung	38 %
Seydelstraße 29 – 37 / Wallstraße 1 – 5, 7, 8	komplexe Modernisierung	32 %
Gärtnerstraße 8 – 9	Neubau	EnEV 2009
Torstraße 201, 203, 205, 207, Novalisstraße 1, 1 a und Borsigstraße 32 – 34	Ablösung des Gasheizhauses Novalisstraße, Anschluss an das Fernwärmenetz	

**ECHTE TRENNT-WENDE**

In enger Kooperation mit der ALBA Berlin GmbH konnten wir das Müllaufkommen im Rahmen eines Abfallmanagementsystems wesentlich effizienter organisieren. Das Ziel einer umweltgerechten und kostenbewussten Mülltrennung wurde erreicht. Die Mieter sind motiviert mitzumachen und trennen, was zu trennen ist. Ein neuer Ratgeber der WBM

Durch die effiziente Verwertung von Papier, Pappe, Kartonagen und Glas eingesparte Treibhausgase

**187,35 t\***

Das entspricht der durchschnittlichen jährlichen CO<sub>2</sub>-Emission von

**90 Autos**

\*Quelle: Fraunhofer UMSICHT

unterstützt sie dabei, durch das Wählen der richtigen Tonne die Umwelt zu schonen und Betriebskosten zu sparen.

**BRIEF UND SIEGEL MIT AUSBLICK**

Einen wichtigen Baustein im Rahmen unseres Programms „Konzept Grün“ bildet das 2015 für unsere Unternehmenszentrale in Kooperation mit der RKW Berlin GmbH durchgeführte Energieaudit. Das am 28. September 2015 übergebene Zertifikat bestätigt unserem Unternehmen den Einsatz energiesparender Systeme und von Maßnahmen zur Klimaverbesserung. Zusätzlich wurde weiteres Potenzial für Energieeinsparungen benannt, an dem wir arbeiten. Das Energieaudit ist in unserem „Konzept Grün“ eine feste Größe und wird alle vier Jahre neu durchgeführt.

Gemeinsam für die Umwelt – eine Kooperation zwischen WBM und BSR





## MÜLL IST NICHT GLEICH MÜLL

### UNSERE PARTNER IN ORANGE

In enger Kooperation mit der BSR entwickeln wir optimierte, umweltgerechte Müllentsorgungskonzepte und starten eine Reihe gemeinsamer Aktionen – frei nach dem Motto „Der beste Abfall ist der, der gar nicht erst entsteht“. Doch wenn er nun einmal entstanden ist, gibt es keinen Grund, damit nicht kreativ umzugehen. Ganz in diesem Sinne stellten wir in der November-Ausgabe des hochwertigen „Trennt Magazins“ der BSR Produkte zum Selberbauen aus Recyclingmaterial vor. Die entsprechenden Baupläne konnten sich die Leser bequem von unserem Webportal rund um die Platte jeder-qm-du.de herunterladen.

Parallel zu der Betriebskostenabrechnung erhielten unsere Mieter 2015 ein Paket von BSR-Leporellos, die sich verschiedenen Abfallschwerpunkten widmeten, wie der richtigen getrennten Entsorgung, der Wertstoffsammlung und dem Sperrmüll-Abholservice. Auch in den Eingangsbereichen des Mieterservice und der Zentrale stehen die praktischen und übersichtlichen Infoheftchen der BSR bereit.

Bei einer gemeinsam mit der BSR in zwei unserer Wohnquartiere durchgeführten Aktion stellten wir das Thema Biogut-Tonne in den Mittelpunkt. Im Info-Bus der BSR erhielten die Mieter Tipps und Hinweise, wie sie ihre Bioabfälle noch besser trennen können. Auch unsere Mitarbeiter profitieren

vom Know-how unserer Kollegen in Orange. In Schulungen durch den Kundenservice der BSR zu den Themen Müllanfall, Mülltrennung und -vermeidung, Straßenreinigung und Winterdienst konnten sie von den Abfallprofis lernen.

### Undercover: Ideen für die Tonne



Unterflurbehälter sorgen dafür, dass Abfall nicht unangenehm auffällt. Sie bringen Raumgewinn, gewährleisten den barrierefreien Zugang und erhöhen die Wohnattraktivität. An den zentralen Wohnquartieren Fischerinsel 2 und Spandauer Straße 2 konnten die Müllstandorte mithilfe von Unterflurbehältern optimiert werden.

Zum Bio-Tag im Oktober 2015 informierten Auszubildende der WBM gemeinsam mit der BSR interessierte Mieter rund um das Thema Biogut-Tonne und gaben Tipps und Hinweise, wie der Abfall – vor allem Biogut – noch besser getrennt werden kann





Im Wettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“ wurde der Mietergarten „Rosi“ als eines der besten urbanen Gartenprojekte Berlins gewürdigt.

## ES GRÜNT SO GRÜN ...

### GRÜNE DAUMEN IN AKTION

Im Zuge unseres Projektes „Konzept Grün“ berücksichtigen wir auch die grüne Gestaltung des Wohnumfeldes. Mit der Errichtung von grünen Stadtoasen entsprechen wir dem Wunsch der Bewohner nach natürlichem Leben sowie grünen Orten der Ruhe und sorgen in den eng bebauten Innenstadtkartieren für eine höhere Lebensqualität.

Die Mieter haben hier die Möglichkeit, auf Freiflächen gemeinschaftliche Gartenkonzepte zu entwickeln. Wir unterstützen sie u. a. dadurch, dass wir Landschaftsplaner aktiv in den Prozess einbinden oder Sachkosten wie zum Beispiel die Wasserentnahme oder Materialkosten für Hochbeete und Gartenerde übernehmen. Die Mietergärten stiften Gemeinschaft, geben den Bewohnern Gestaltungsspielräume, werten das Wohnumfeld auf und stärken die Bindung an das Quartier.

Der erste dieser Mietergärten wurde während der Komplettsanierung des Quartiers Rosenthaler

Straße angelegt. Er entstand in Zusammenarbeit mit den Anwohnern und dem Sanierungsbeirat und unter fachlicher Betreuung eines Planungsbüros. Bei den Mietern hieß er schon bald nur noch „Rosi“. In den selbst gezimmerten Hochbeeten gedeihen Salat, Tomaten, Kräuter, Erdbeeren und vieles mehr. Beim BBU-ZukunftsAward landete das Konzept der Nachbarschaftsgärten in der Kategorie „Gesellschaften“ auf Platz eins. Viele weitere grüne Stadtoasen werden folgen.

Um noch mehr Berliner für das urbane Gärtnern zu begeistern, hat der Grüne Liga e.V. den Wettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“ ins Leben gerufen. Die WBM unterstützt ihn. Dabei stehen Gärten und Grünflächen im öffentlichen Raum im Fokus, die in gemeinschaftlichem Engagement entstanden sind. Gemeinsam mit der Baumarktkette HELLWEG starteten wir unter unseren Mietern außerdem einen Balkonwettbewerb. Die drei schönsten Balkone wurden mit Einkaufsgutscheinen belohnt und in der Galerie auf unserer Website vorgestellt.

Gemeinsam mit den HELLWEG-Baumärkten lobte die WBM einen Balkonwettbewerb unter der Miete-schaft aus. Diese grünen Oasen befinden sich am Alexanderplatz und an der Weberwiese.



#### HINTERHOFIDYLL UNTERM FERNSEHTURM

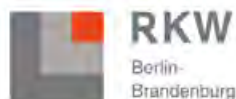
Anlässlich des „Langen Tags der StadtNatur 2015“ öffneten wir unsere „Mitarbeiteroase“ im Innenhof unserer Unternehmenszentrale für die Öffentlichkeit. Die Außenanlage ist von den Mitarbeitern vor drei Jahren in Eigeninitiative geschaffen worden. Auf der Fläche eines ehemaligen Parkplatzes entstand ein blühender Garten, in dem während der Pausen gegärtnert und entspannt werden kann. Die Besucher konnten sich über unser Oasenkonzept informieren, an einer „Pflanzensprechstunde“ teilnehmen, sich Wissen zur natürlichen Schädlingsbekämpfung aneignen und alles über das Anlegen von Hochbeeten erfahren.

#### UNSERE GRÜNE VISITENKARTE

Der Senat fordert mit seiner Kampagne „Stadtbäume für Berlin“ auf, grüne Zeichen zu setzen. Das machen wir doch gern! Die WBM hat die Patenschaft für einen Baum in unserem Quartier Mitte, in der Oranienburger Straße 13, übernommen. Unter der Baum-Nr. 0116F012 wird eine „Gemeine Esche“ gepflanzt.

Wir sind zudem Kooperationspartner von Plant-for-the-Planet. Es handelt sich dabei um das größte Aufforstungsprojekt der Menschheit. Unser erster Beitrag sind 1.000 Bäume. Wir empfehlen allen, sich diesem ambitionierten Umweltprojekt anzuschließen. Jeder Baum zählt!

## Unsere Kooperationspartner:







# 10/ GROSSRAUM **GUTE KOMMUNIKATION LEBT VON STORYS**

Gute Kommunikation basiert auf eigenständigen, informativen Botschaften, die das Interesse der Adressaten wecken. Deshalb richten wir uns mit einer klaren Botschaft an unsere (potenziellen) Mieter, Nachbarn, Geschäftspartner, Freunde sowie an die Öffentlichkeit: Die WBM ist die „feine kleine“ unter den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Unser Markenzeichen ist das historische Erbe der DDR-Moderne im Zentrum der Stadt. In unserem Fokus steht die respektvolle Aufwertung unserer Quartiere. Neubauten mit ebenso klarer architektonischer Handschrift werden in diesen Kontext harmonisch eingefügt. Parallel dazu qualifizieren wir das Wohnumfeld unter dem Motto „Grün denken und grün Handeln“. Zur Förderung einer kreativen, lebhaften Nachbarschaft pflegen wir zudem traditionell das Bindeglied Kultur. Damit besitzt die WBM ein klares Profil mit hohem Identifikationswert.

Unsere Mieter halten uns nach wie vor die Treue. Darauf sind wir besonders stolz. Und obendrein sorgen neue Mieter aller Generationen in unseren Quartieren für frischen Wind.



### ÜBERRASCHENDEN COMEBACK

Die Platte erlebt derzeit ein spannendes Revival. Dazu haben wir mit unserem Plattenkulturportal [jeder-qm-du.de](http://jeder-qm-du.de) kräftig beigetragen. Bevor das Portal überhaupt richtig auf dem Markt war, hatte die Presse bereits Lunte gerochen. Die Süddeutsche widmete unserer Story einen ausführlichen Artikel. Weitere Medien und das Fernsehen folgten. Seitdem wird viel über die Kultur der Platte philosophiert. International anerkannte Architekten der DDR-Moderne wie Hermann Henselmann, Heinz Graffunder und Hartmut Stahn haben ihre architektonische Handschrift in unseren Beständen in Mitte und Friedrichshain hinterlassen. Das Comeback der Platte freut uns sehr und fördert den respektvollen Umgang mit diesem Erbe.

Plattenbauwohnungen in zentralen Lagen gehören inzwischen zu den begehrtesten Angeboten des Berliner Wohnungsmarktes – und das nicht nur, weil sie bezahlbar sind. Sie lassen sich sehr gut einrichten und sind schlichtweg hip. Zwischen die vielen Erstmieter mischen sich immer mehr junge Nachbarn, darunter viele Künstler, Architekten, Designer und experimentierfreudige Plattenliebhaber.

### EINE PLATTFORM FÜR DIE PLATTE

Mit [jeder-qm-du.de](http://jeder-qm-du.de), dem Portal für Plattenliebhaber und alle, die es werden wollen, haben wir bereits 2010 ein Onlineangebot geschaffen, mit dem wir dem damals noch schlechten Image der

Platte entgegenwirken wollten. Wir arbeiteten die Historie auf und weckten das Interesse an einer bewussten Auseinandersetzung mit diesem Baustil. Heute ist die Plattform das größte Webangebot, das sich mit dem Thema Plattenbau befasst. Zugleich ist sie eine Kultur- und Imageseite unseres Unternehmens, auf der wir eigene Dokumentarfilme, Fotostrecken, Wohn- und Einrichtungstipps und speziell für diesen Bautyp designte Möbel und Tapetenkollektionen präsentieren.

Unsere Serie „Zu Besuch bei“ zeigt Plattenbewohner – vom Rentnerhepaar bis zum Hipster – in ihren vier Wänden. Die hochwertigen Fotostrecken beweisen, allen Vorurteilen zum Trotz, wie bunt, vielfältig und individuell das Leben in der Platte heute ist. In der Videoserie „Plattenköpfe“ porträtieren wir die Protagonisten des Plattenbaus und der DDR-Moderne. Architekten, Planer, Designer, Künstler, Mieter, aber auch Kritiker der Platte kommen in spannenden Reportagen und Interviews zu Wort. Sie sprechen über Visionen und Wirklichkeiten des urbanen Lebens, die der Plattenbau zum Ausdruck bringt. Nicht fehlen darf auf der Plattform das neue WBM Maskottchen Lukas Felsenberg. In einem 75-sekündigen Film zeigt sich das liebenswürdig-tolpatschige Steinmonster als großer Fan des Plattenbaus. Die ungewöhnliche Lovestory sorgte in den sozialen Medien für Furore und wurde weit mehr als 100.000-mal angeklickt.



Der Foto- und Videobereich von [jeder-qm-du.de](http://jeder-qm-du.de), die erste Anlaufstelle für die Welt des Plattenbaus

Bild links: Die Holzmaserung der Tapete „Driftwood“ assoziiert natürliche Wärme. Sie entstand in Zusammenarbeit mit den Designern Matthias Last und Antonia Siegmund. Bild rechts: Barocke Muster und städtische Nachkriegsarchitektur bilden zusammen das Design der Tapete „Urban Baroque“. Unser Kooperationspartner: unit-berlin, ein Gestaltungsbüro für „corporate design & architecture“.







Uwe und Monika Köhler, Rentnerpaar  
3 Zimmer, 65 m<sup>2</sup>, Rathausstraße, Berlin-Mitte,  
Sondertyp P2/9, „Rathauspassagen“





Sebastian Gmelin, Architekt  
2 Zimmer, 55 m<sup>2</sup>, Berlin-Mitte,  
WBS 70, Lückebau, Spandauer Vorstadt

# 11 / LEBENSRAUM **KULTUR STECKT IN UNSERER DNA**



Mitte und Kultur – das gehörte schon immer zusammen. Dennoch sind die Macher der Berliner Kultur immer wieder aufs Neue überrascht, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, wie wir es sind, Kulturprojekte nicht nur unterstützt, sondern eine eigene kreative Handschrift besitzt: unkonventionell, kreativ und auch schräg. Mittlerweile etablierte Kulturprojekte wie unser WBM Kulturkalender und unser Plattenkulturportal [jeder-qm-du.de](http://jeder-qm-du.de) kommen an. International anerkannte Preise wie der gregor international calendar award motivieren uns, weiterzumachen.



### WIR SETZEN ZEICHEN FÜR KULTURELLE VIELFALT

Bei aller Romantik, die diesem Thema innewohnen mag: Corporate Social Responsibility oder kurz CSR, also das nachhaltige soziale Wirtschaften, ist nicht nur ein gesellschaftlicher Auftrag einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Es ist zugleich eine Investition in ein faires und gegenseitig inspirierendes Zusammenleben – für eine gute Nachbarschaft essenziell. Nicht nur die Gebäude müssen attraktiv und lebenswert sein, sondern auch das soziale und kulturelle Miteinander der Menschen, die hier leben, spielt eine Rolle.

Der Bezirk Mitte ist seit jeher durch seinen bunten Mix aus etablierter Kultur und Avantgarde, aus klassischen Angeboten und Szeneexperimenten geprägt. Wir halten es für wichtig, dass diese Mischung hier auch in Zukunft so erhalten bleibt. Durch Zwischennutzungen und gezielte Mietvereinbarungen mit Institutionen oder einzelnen

Künstlern können wir einen aktiven Beitrag zum Fortbestand eines lebendigen, bunten Kulturspektrums leisten. So haben wir 2015 beispielsweise den Mietvertrag zwischen dem Haus Schwarzenberg e. V. und der WBM um 10 Jahre verlängert. Der Verein existiert bereits seit 20 Jahren und hat sich als Hotspot für Geschichte, Kultur und Kunst in Berlins Mitte einen Namen gemacht. Das Haus Schwarzenberg beherbergt Künstlerateliers, Programm kino, Gedenkstätten, Bar und Galerien.

### FÜR ZUVERSICHT UND LEBENSMUT

Wie schon im Vorjahr unterstützte die WBM die Krankenhausclowns der ROTEN NASEN e. V. 2015 mit einer Spende in Höhe von 8.000 Euro. Das Geld wurde nach einem Punktesystem mit verschiedenen Aktivitäten unserer Mitarbeiterschaft im wahrsten Sinn des Wortes sportlich erarbeitet. Die Bilanz kann sich sehen lassen, und darauf sind die WBM Mitarbeiter mit Recht stolz.

Rebecca Lilliecrona, Vorstand des Haus Schwarzenberg e. V.; Christina Geib, WBM Geschäftsführerin; Odette Rybarczyk, WBM Immobilienverwalterin; Steffi Goebel, Haus Schwarzenberg e. V. (v.l.n.r.)



Die Arbeit der Clowns „Filou“ und „Mimi Ritzl“ von den ROTEN NASEN e.V. verdient Respekt und Hochachtung. Das findet auch die WBM und unterstützt den Verein seit 2012



Dem Kinder- und Familienzentrum DAS HAUS mit Sitz in Berlin-Friedrichshain steht die WBM seit vielen Jahren zur Seite, und das nicht nur beim alljährlichen Hexenfest Ende April



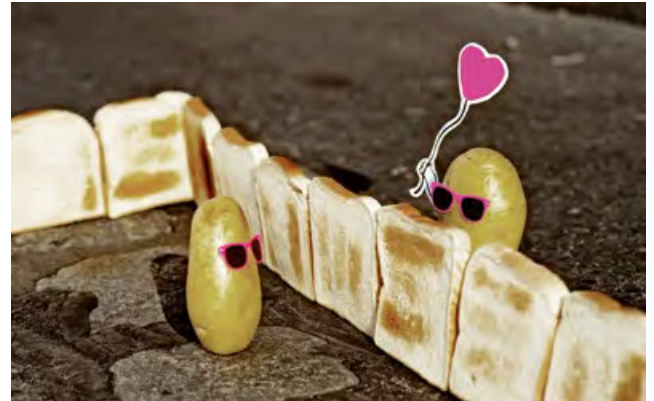
Der Verein hilft kranken Menschen in Krankenhäusern, Geriatriezentren und Pflegeinstitutionen mittels speziell ausgebildeter Clowns und schenkt den Patienten Hoffnung und Lebensmut. Er zaubert ihnen ein Lächeln ins Gesicht. Jeder Besuch wird gemeinsam mit den Ärzten und Krankenschwestern genau vorbereitet. Dadurch wissen die Clowns um das Schicksal ihrer kleinen und großen Patienten und können sich sensibel auf die besonderen Situationen einstellen. Mal wird ein bisschen Klamauk gemacht, ein anderes Mal leise ein Lied gesungen oder einfach „nur“ die Hand gehalten. Wichtig für die Patienten ist vor allem die Kontinuität der Besuche. In Berlin arbeiten etwa 30 Clowns mit großem Engagement für den Verein.

#### MIT HAKENNASE UND BESEN

Seit Jahrhunderten wird am 30. April die Walpurgisnacht gefeiert. Inzwischen ist diese Tradition nicht nur am Brocken im Harz, sondern auch mitten in Berlin zu Hause. Bereits im sechsten Jahr unterstützen wir das Kinder- und Familienzentrum DAS HAUS. Es feiert die Walpurgisnacht in Friedrichshain. Das Objekt stellte die WBM den Betreuern für ihre wichtige Kinder- und Jugendarbeit im Kiez zu einer moderaten Miete zur Verfügung. Auch die großzügige Außenanlage wurde mit unserer Unterstützung zu einer „wildem“, kleinen Stadtoase ausgestaltet.



**Nicht zum ersten Mal mit Preisen bedacht wurde unser WBM Kulturkalender. Auch die 2015er-Ausgabe **STADTSALAT** wusste die Jurymitglieder zu überzeugen und gewann den gregor photo calendar award, einen der bedeutendsten Wettbewerbe der Druck- und Medienbranche, sowie den Award of Excellence. Fotografiert wurde der Kalender von Claudius Pflug.**



### BUNTER STADTSALAT MIT WÜRZE

Für den WBM Kulturkalender – der bereits zum siebten Mal erscheint – sind wir jedes Jahr in unseren Kiezen auf der Suche nach neuen, spannenden Themen und interessanten Künstlern. Unsere Marke: Kein Kalender gleicht dem anderen und jeder Kalender ist für eine Überraschung gut. Für die 2015er-Ausgabe war uns der Street-Art-Künstler Peter Pink aufgefallen, als er in unmittelbarer Nähe unserer Zentrale auf dem Alexanderplatz eine seiner typischen Kartoffeldemos und Gurkenparaden aufgebaut hatte. Die witzigen Miniaturkunstwerke aus Gemüse sprechen eine eigene künstlerische Sprache. Sie zeigen typische Szenen des Berliner Lebens an Originalschauplätzen und interpretieren das Treiben in der Hauptstadt dabei auf eine bislang ungesehene Art und Weise. Die spontane Anfrage, unseren WBM Kulturkalender 2015 zu gestalten, kam für Pink, dessen Bilder

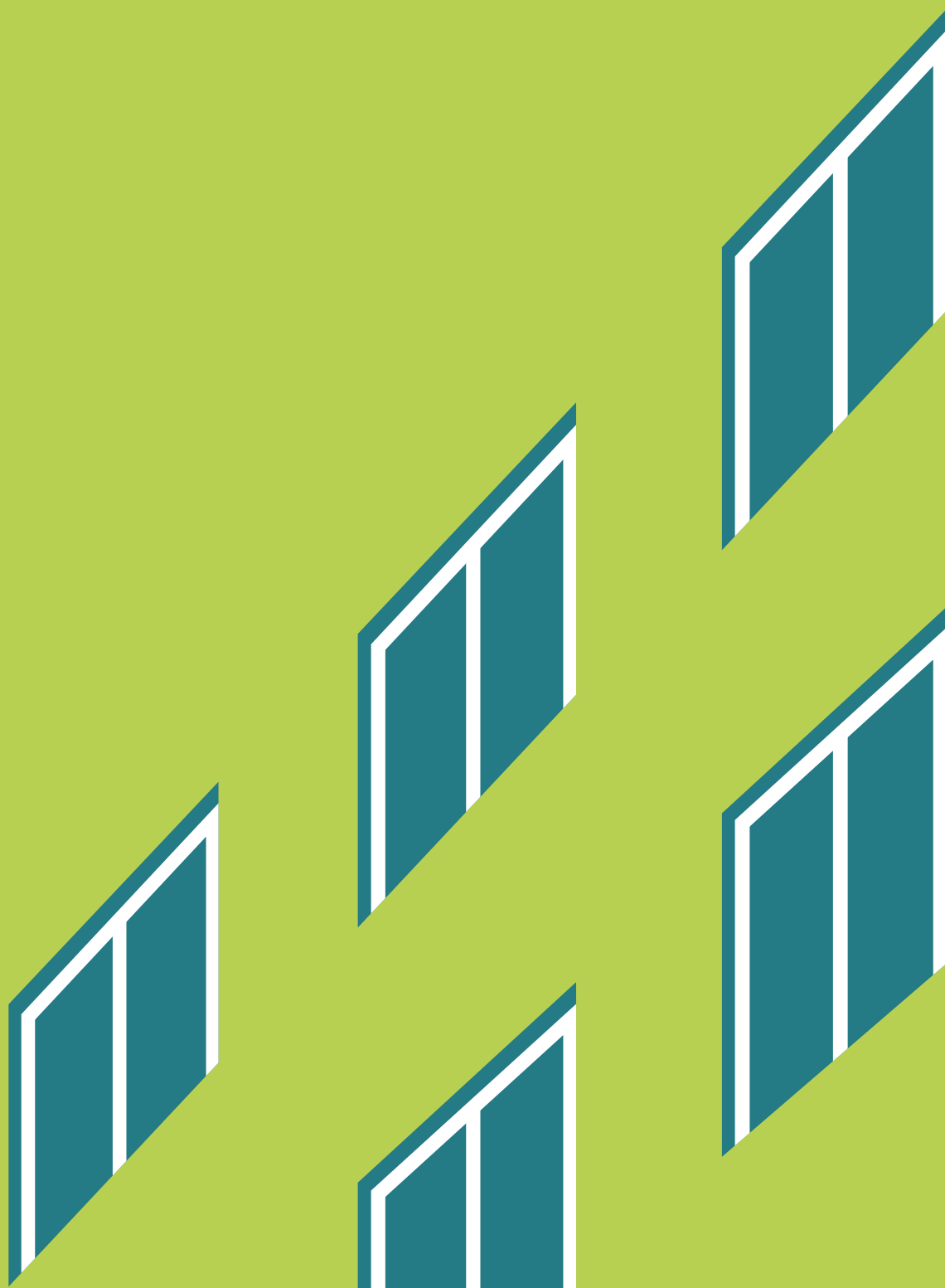
bislang vor allem viral, aber auch in internationalen Zeitschriften und Blogs veröffentlicht wurden, überraschend. Er habe nie damit gerechnet, dass seine Kartoffelprotagonisten und ihre landwirtschaftlichen Genossen einmal im Kontext einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft auftauchen würden. In Zusammenarbeit mit dem Fotografen Claudius Pflug entstand als Ergebnis einer wunderbaren künstlerischen Symbiose „Stadtsalat“, der WBM Kulturkalender 2015.





# LAGEBERICHT

## 2015





# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung beratend bei der Leitung der WBM begleitet, ihre Tätigkeiten überwacht und war bei allen für die Gesellschaft grundlegenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen und haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung und eines Aufsichtsrates gewahrt. 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. Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offen gelegt.

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.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2015 zu insgesamt vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzungen zusammen. Ferner tagten der Prüfungsausschuss und der Personalausschuss je zweimal und der Bau- und Vermögensausschuss fünfmal.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Finanzlage, die Investitionstätigkeit,

Unternehmensstrategie und Geschäftsentwicklung sowie die Personalentwicklung des Konzerns. Darüber hinaus hat ein regelmäßiger Kontakt zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung stattgefunden. Zu Beanstandungen der Geschäftstätigkeit gab es keinen Anlass.

## AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

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 Geschäftsführung hatte der stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates von keinen, nicht bereits in den Aufsichtsratsitzungen behandelten, außerordentlichen Ereignissen 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 und der Prüfungsausschuss haben nur eine beratende und empfehlende Funktion.

Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse und deren Vertretern über die Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet. Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den aktuellen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.



## VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bis zum 30.11.2015 wurde der Aufsichtsrat von der stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Dr. Margaretha Sudhof, kommissarisch vertreten. Seit dem 15.10.2015 ist Herr Lutz Basse Mitglied des Aufsichtsrates und seit dem zum 01.12.2015 dessen Vorsitzender. Frau Dr. Katrin Leonhardt legte ihr Amt zum 30.04.2015 nieder und Herr Peter Stubbe ist seit dem 15.05.2015 Mitglied des Aufsichtsrates. Mit Wirkung zum 01.04.2015 wurde Frau Christina Geib für drei Jahre zur Geschäftsführerin bestellt. Herr Lars Ernst beendete seine Geschäftsführertätigkeit am 30.11.2015. Herr Jan Robert Kowalewski wurde am 01.12.2015 mit Wirkung zum 01.02.2016 für drei Jahre zum Geschäftsführer bestellt.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2015

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 wurden erläutert und begründet. Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

## ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 20.04.2016 auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Wir haben den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und uns diesem Vorschlag angeschlossen. Dem Gesellschafter

wurde empfohlen, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 teilgenommen. Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

## DANK AN DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die im Geschäftsjahr 2015 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Berlin, 29. April 2016

**Lutz Basse**

Vorsitzender des WBM Aufsichtsrates

**KONZERN-  
LAGEBERICHT  
2015**

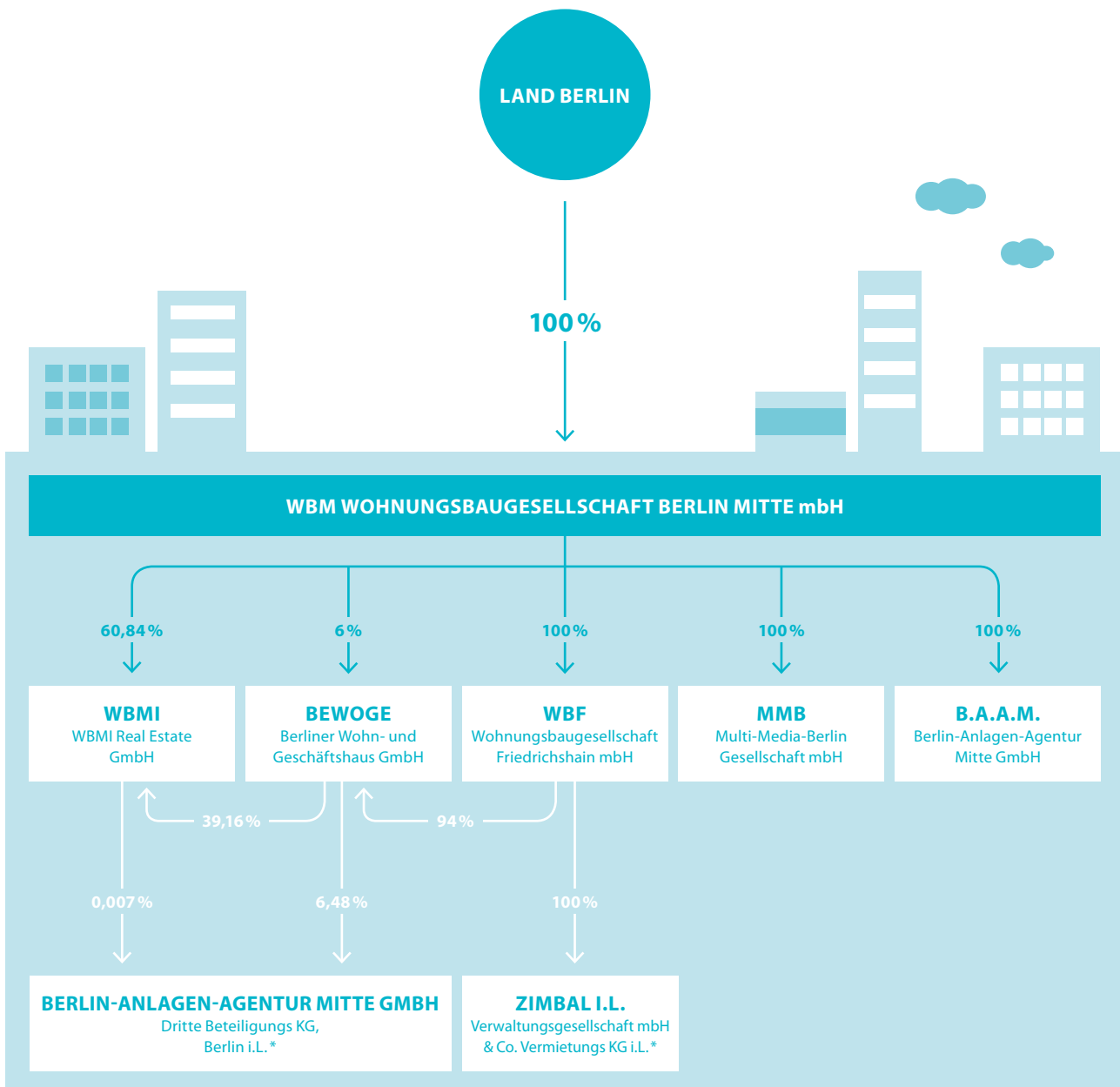


## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

Mit seinen rund 28.700 Wohnungen und 280.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vorrangig in den Berliner Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg partizipiert der WBM Konzern von den besonders stark nachgefragten Innenstadtlagen.

Folgende Beteiligungen werden zum 31.12.2015 im WBM Konzern voll konsolidiert:



\* Zweckgesellschaften

Zum 04. November 2015 gründete die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin Mitte mbH die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB). Die Aufgabe des Unternehmens ist die Zurverfügungstellung und entgeltliche Nutzungsüber-lassung von multimedialen und telemetrischen Diensten sowie das Halten, Betreiben und entgeltliche Überlassen von multi-medialen Kabel- und Telefonnetzen.

Für die Konzernunternehmen WBMI, BEWOG, WBF und MMB nimmt das Mutterunternehmen, die WBM, die unter-nehmerischen Entscheidungen wahr. Da diese Konzern-unternehmen über kein eigenes Personal verfügen, übernimmt die WBM alle Aufgaben der Unternehmensführung über Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Geschäfte der Zweckgesellschaften und der B.A.A.M. werden durch Dritte geführt.

Wie die anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist der WBM Konzern der Partner für das Land Berlin zur Umset-zung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Als Gesell-schaft des Landes Berlin haben die Unternehmen des WBM Konzerns die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung, darunter besonders Haushalte mit geringem Einkommen, mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die soziale Verantwor-tung zeigt sich in der konsequenten Umsetzung des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie der Vorbereitung auf die Umsetzung des Berliner Wohnraum-versorgungsgesetzes (WoVG Bln), das zum 01. Januar 2016 in Kraft trat.

Der aktuell hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt der WBM Konzern durch Bestandserweiterung durch Neubau und Zukäufe Rechnung. Die Werthaltigkeit des Immo-bilienbestandes erhält der WBM Konzern durch regelmäßige Sanierungsmaßnahmen, in deren Fokus in den vergangenen Jahren insbesondere die energetische Weiterentwicklung des Immobilienportfolios stand.

Der WBM Konzern steuert sein Portfolio anhand der Kenn-zahlen EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization), Entwicklung der Sollmiete je Quadratmeter und der Erlösschmälerungsquote.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland blieb trotz des angespannten weltwirtschaftlichen Umfeldes auf Expan-sionskurs. Während das produzierende Gewerbe sich eher moderat entwickelte, erfuhr der Geschäftsklimaindex des

Bauhauptgewerbes eine Belebung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2015 um 1,7 %.

Für die positive wirtschaftliche Entwicklung spielt der stetig ansteigende Beschäftigungsgrad eine wichtige Rolle. Die Nachfrage nach Arbeitskräften nimmt in Deutschland weiter-hin zu und somit sank gemäß der Bundesagentur für Arbeit die Arbeitslosenquote auf 6,1 %. Der private Konsum, verstärkt durch die realen Einkommenszuwächse der Arbeitnehmer, blieb neben den stabilen Verbraucherpreisen ein Wachstums-indikator der binnenwirtschaftlichen Entwicklung.

Berlin gehört zu den interessantesten Städten in Deutschland. Angetrieben von dem Potenzial aus Kreativität, Technologie und Forschung beweist Berlin eine hohe Dynamik und befin-det sich weiterhin auf einem wirtschaftlichen Wachstumskurs. Zahlreiche Unternehmensgründungen und der weiterhin expandierende Dienstleistungssektor sind Indikatoren dieser wirtschaftlichen Entwicklung. Auch das hohe Auftrags-volumen des Baugewerbes, besonders für den Wohnungsbau, trägt dazu bei.

Der Aufwärtstrend der Berliner Wirtschaft zeigt sich an der von der Berliner Arbeitsagentur gemeldeten Arbeitslosen-quote für Berlin. Das zum 31. Dezember 2015 erreichte Niveau von 10,1 % bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahres-monat von 0,4 %.

### 2.2 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren an-haltend positiv entwickelt und als Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft erwiesen.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie sinkende Arbeitslosenzahlen, steigende Einkommen, niedriges Zins-niveau aber auch die Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten, bewirken einen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage.

Der Neubau von Wohnungen bewegt sich seit Jahren auf einem Niveau, das die Nachfrage nach Mietwohnungen in wirtschaftsstarken Regionen nicht ausgleichen konnte. Die Bedarfslücke verschärft sich durch die anhaltende Zuwande-rung von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten. Dies kann bundesweit nur durch verstärkten Wohnungsneubau kom-pensiert werden. Gleichzeitig wird die Immobilienwirtschaft in schrumpfenden Regionen mit Mietpreisrückgängen und Leerständen in Wohn- und Gewerbeimmobilien konfrontiert.

Weiterhin verändert der demografische Wandel in Deutsch-land die Anforderungen an den Wohnungsbestand.



Die Urbanisierung und die stabile positive Wirtschaftsentwicklung ziehen Menschen aller Bevölkerungsschichten aus Deutschland und der Welt nach Berlin. Berlin bleibt ein begehrter Standort bei internationalen Investoren. Dementsprechend boomt der Berliner Immobilienmarkt und das Neubausvolumen steigt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ihrer sozialen Verantwortung nachkommen und mit bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen zur Lebensqualität und Vielfalt in der Stadt beitragen. Die Bestandserweiterung

des städtischen Immobilienbesitzes durch Wohnungsneubau und Zukäufe von Immobilien sind die herausragenden Aufgaben in den kommenden Jahren.

### 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Mit einem positiven Jahresergebnis von 19,4 Mio. € beendete der WBM Konzern das Geschäftsjahr 2015.

### BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern weist zum Jahresende folgende Immobilienbestände aus:

	Wohneinheiten		Gewerbeinheiten		Sonstige Mieteinheiten		gesamt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
eigener Bestand	28.671	27.915	1.442	1.439	6.707	6.601	<b>36.820</b>	<b>35.955</b>
angemieteter Bestand	0	29	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>29</b>
Leihgrundstücke	112	112	0	0	1	1	<b>113</b>	<b>113</b>
Restitutionsbestand	0	64	0	9	46	46	<b>46</b>	<b>119</b>
Verwaltung für Dritte	0	4.962	0	223	0	1.091	<b>0</b>	<b>6.276</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>28.783</b>	<b>33.082</b>	<b>1.442</b>	<b>1.671</b>	<b>6.754</b>	<b>7.739</b>	<b>36.979</b>	<b>42.492</b>

Per 31.12.2015 weist der WBM Konzern eine Gewerbefläche von 280.038m<sup>2</sup> aus.

Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich durch:

- den Lasten-Nutzen-Wechsel von zwei Immobilienportfolien (584 Wohnungen),
- die Fertigstellung des Neubauvorhaben Gärtnerstr. 8/9 (41 Wohnungen),
- die Übernahme von Wohnungen aus dem Restitutionsbestand nach einem gerichtlichen Vergleich (42 Wohnungen),
- den Umbau und Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnungen (44 Wohnungen)
- die Übernahme von Wohnungen im Rahmen von Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen zwischen der WBF und in Liquidation befindenden Fondsgesellschaften (44 Wohnungen)
- die Teilung einer Wohnung.

Im Rahmen des Shared Services Projektes verkaufte der WBM Konzern seine Fremdverwaltungsgesellschaft, die IHZ GmbH, zur Bündelung der Kompetenzen an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, ebenfalls ein kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit dem Verkauf

der IHZ GmbH zum 01.01.2015 beendete der WBM Konzern seine Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Die Vertragslaufzeit für den angemieteten Bestand endete am 30.11.2015.

Neben der Übernahme von zwei Objekten in den eigenen Bestand wurde ein Grundstück aus dem Restitutionsbestand an die Anspruchsberechtigten zurückgegeben.

Zum 31.12.2015 kaufte die WBF die Bestände der Zweckgesellschaft ZIMBAL i. L. mit 495 Wohnungen zurück und übernahm diese in den eigenen Immobilienbestand. Die Gesellschaft ist auflöst.

Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken aufgrund der den Erbbaurechtsnehmern zustehenden Ankaufsoptionsrechte aus den zwischen der WBF und den Käufern in den 1990er Jahren geschlossenen Erbbaurechtsverträgen.

## MIETENENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Nettokaltsollmiete im Wohnungsbestand war durch die Vereinbarungen des mit dem Gesellschafter vereinbarten Bündnisses geprägt. Im Berichtsjahr stieg die Sollmiete je m<sup>2</sup> um 1,9% und entsprach im Wesentlichen dem Planwert (5,80 €/m<sup>2</sup>).

In den Gewerbeimmobilien nutzt der WBM Konzern die vorhandenen Marktpotenziale. Durch Revitalisierungen und Neukonzeptionen von Gewerbeflächen werden diese marktgerechter und moderner gestaltet, wie z. B. in den zentral in Berlin-Mitte gelegenen Objekten Berlin Carré, Rathaus-Passage, Rosenthaler Straße und Karl-Liebknecht-Straße/Memhardstraße.

Die Erlösschmälerungsquoten im Wohnungs- und Gewerbebereich standen wesentlich im Zusammenhang mit den weiterhin umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerständen und Mietminderungsansprüchen. Per 31.12.2015 bestand ein Wohnungsl Leerstand von 545 Wohnungen (Vorjahr: 550) – davon 403 Wohnungen infolge von Baumaßnahmen (Vorjahr: 400).

Bei einem Gesamtbestand von 28.783 Wohnungen ist der vermietungsfähige Leerstand als fluktuationsbedingt zu bezeichnen.

## BAUTÄTIGKEIT / ANKAUF

Neben der moderaten Mietentwicklung ist die Bestandserweiterung des WBM Konzerns durch Neubaumaßnahmen und Immobilienankäufe ein wichtiger Baustein bei der Wahrnehmung der sozialen Verantwortung.

Im Geschäftsjahr konnte der Lasten-Nutzen-Wechsel aus dem Ankauf von zwei Immobilienportfolien vollzogen und 584 Wohnungen in den Immobilienbestand übernommen werden.

Im Jahr 2015 konnte der WBM Konzern sein erstes Neubauvorhaben im Zuge der Neubauoffensive erfolgreich abschließen. In der Nähe des Boxhagener Platzes erstellte der WBM Konzern die „gärtnerei“ in einer Baulücke mit einem Stadthaus und zwei Gartenhäusern (41 Mietwohnungen).

Im Mai 2015 vereinbarte der WBM Konzern den Ankauf eines Neubauprojektes im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, zentral gelegen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, mit einer geplanten Fertigstellung im Frühjahr 2017. Das Projekt umfasst sieben Häuser in geschlossener Bauweise mit insgesamt 159 Wohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätzen in beliebter Lage an der Heidelberger Straße.

	2015	2014	Veränderung
<b>Sollmiete €/m<sup>2</sup></b>			
Wohnung	5,81	5,70	0,11
Gewerbe	10,72	10,36	0,36
<b>Erlösschmälerungen in %</b>			
Wohnung	2,74	2,98	-0,24
Gewerbe	6,55	7,52	-0,97
<b>Istmiete €/m<sup>2</sup></b>			
Wohnung	5,65	5,53	0,12
Gewerbe	10,02	9,58	0,44

	2015	2014	Veränderung
<b>Fluktuationsquote</b>			
Wohnung	5,4%	5,9%	-0,5%
<b>Leerstandsquote (Anzahl)</b>			
Wohnung	1,9%	2,0%	-0,1%
ohne Bauleerstand	0,5%	0,5%	0,0%

Bei weiteren drei Neubauvorhaben begann der WBM Konzern in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg im Geschäftsjahr 2015 mit dem Bau von 221 Wohnungen. Weitere Neubauprojekte mit ca. 3.000 Wohnungen befinden sich in der Planung. Zur Förderung des Neubaus hat der Gesellschafter, das Land Berlin, das Grundstück Fischerinsel 1/Ecke Mühlendamm (Arrondierungsfläche) in die WBM eingebracht.

In den Bestandsimmobilien wird bei Baumaßnahmen auf eine barrierearme Wohnraumgestaltung geachtet. Um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld zu gewährleisten, besteht auch während der Mietzeit die Möglichkeit, die Wohnung barrierearm zu gestalten. Dazu wurde eine entsprechende Vereinbarung mit einem kompetenten Dienstleister geschlossen, um die älteren Mieter dabei zu beraten und zu unterstützen.

Insgesamt hat der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2015 für Neubau, Werterhaltung und -verbesserung in den Immobilienbestand 97,0 Mio. € aufgewandt. Neben der laufenden Instandhaltung wurden komplexe Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgte unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und den Klimaschutzvorgaben. Gemäß den

Vereinbarungen aus dem Mietenbündnis wurden die Modernisierungsumlagen sozial verträglich gestaltet.

### FINANZIERUNG

Durch das weiterhin niedrige Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten war es möglich, bei Umfinanzierungen und Prolongationen von Darlehen, die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals des WBM Konzerns weiter zu senken. Auch bei den Neuaufnahmen von Darlehen zur Finanzierung von Objektankäufen und Baumaßnahmen profitiert der WBM Konzern von dieser Zinsentwicklung.

### CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

Unter dem Motto „Grün denken, grün handeln“ konnte in Zusammenarbeit mit Mietern „WBM Oasen“ innerhalb einzelner Quartiere geschaffen werden. Der Mietergarten „Rosi“ wurde durch die „Grüne Liga e.V.“ im Wettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“ als einer der besten urbanen Gartenprojekte Berlins prämiert. Neben dem Effekt, die Quartiere grüner und einladender zu gestalten, konnte die Bindung der Mieter zu ihrem Quartier und die Kommunikation zwischen

dem WBM Konzern und seinen Mietern gestärkt werden. Die „WBM Oasen“ und weitere soziale Projekte stellen einen wichtigen Bestandteil der Zusammenarbeit dar.

Mieterbeiräte sind innerhalb der einzelnen Quartiere ein wertvoller Partner des WBM Konzerns. Sie bilden eine kompetente Schnittstelle für die Kommunikation zwischen den Unternehmen und der Mieterschaft. Im Geschäftsjahr wurden die Wahlen und die Arbeit von Mieterbeiräten aktiv unterstützt. Im Bestand des WBM Konzerns gibt es 17 Mieterbeiräte und Mietervertretungen, die insgesamt rund 8.600 Mietparteien und somit knapp 30% der Mieterschaft repräsentieren.

### PERSONAL

Seit dem 01.07.2014 finden die Tarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Fassung des Anwendungstarifvertrages vom 25.06.2014 Anwendung. Die Entgelte der Beschäftigten stiegen zum 01.07.2015 linear um 2,4%. Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte die WBM als personalhaltende Gesellschaft des Konzerns 351 Mitarbeiter/-innen.

	31.12.2015		31.12.2014	
	MA *	VbE **	MA *	VbE **
Geschäftsführung	1	1,0	2	2,0
Angestellte	280	264,0	292	273,6
gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister)	47	46,0	47	45,8
Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende	328	311,0	341	321,4
Auszubildende	20	19,7	21	20,4
Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase	3	0,0	6	0,0
<b>Mitarbeiter / -Innen gesamt</b>	<b>351</b>	<b>330,7</b>	<b>368</b>	<b>341,8</b>

\* Mitarbeiter/-innen \*\* Vollbeschäftigteneinheit

Die Veränderung im Personalbestand resultierte hauptsächlich aus dem Verkauf der IHZ GmbH zum 01.01.2015 und dem damit verbundenen Personalabgang von 21 Mitarbeitern (18,9 Vollbeschäftigteneinheiten). Aufgrund des umfangreichen Neubau- und Ankaufprogrammes erfolgten Personalerhöhungen in den Bereichen Projektentwicklung, Technik, Vergabe und Bestandsmanagement Wohnen.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen lag zum Jahresende bei 49,6 Jahren und die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei rund 23 Jahren.

Die Personalaufwendungen einschließlich Rückstellungszuführungen für 2015 betragen 18,9 Mio. €.

Die Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter hat in der WBM eine hohe Priorität, da die Leistung eines jeden Mitarbeiters den Unternehmenserfolg beeinflusst. Zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen in den Themengebieten Wohnungswirtschaft, Gebäudetechnik, Kommunikation, Vergaberichtlinien, Steuerreformen und Informationsverarbeitung wurden in Anspruch genommen.

Der Ausbildung junger Menschen misst die WBM höchste Bedeutung zu. So wurden im Jahr 2015 sechs Auszubildende und ein Student der Berufsakademie eingestellt. Somit bildet der WBM Konzern 12 Auszubildende zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, einen Elektroniker für Gebäude- und Infrastruktursysteme, eine Bürokauffrau, eine Kauffrau für Büromanagement sowie drei Studenten der Betriebsakademie als Bachelor of Arts, Fachrichtung Immobilien und jeweils einen Studenten für Bauingenieurswesen und Energie- und Umwelttechnik aus.

Die Ausbildungsquote blieb konstant; bei 330,7 VbE lag sie bei 6%. Den im Geschäftsjahr ausgelernten Auszubildenden wurde ein Arbeitsverhältnis in der WBM angeboten.

## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 19,4 Mio. € ab. Das positive Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens der Immobilienbewirtschaftung und dem Bewertungsergebnis der Immobilien (6,2 Mio. €).

Angaben in T€	2015	2014	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	215.427	214.682	745
davon Istmiete	157.061	150.941	6.120
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	555	2.883	-2.328
Übrige Umsatzerlöse	647	2.167	-1.520
	<b>216.629</b>	<b>219.732</b>	<b>-3.103</b>
Bestandsveränderungen	751	-6.227	6.978
Andere aktivierte Eigenleistungen	508	0	508
Sonstige betriebliche Erträge	45.567	29.490	16.077
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-126.895	-122.030	-4.865
Personalaufwendungen	-18.896	-19.973	1.077
Abschreibungen	-45.084	-32.757	-12.327
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.358	-10.540	-818
Finanzergebnis	-33.298	-37.456	4.158
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.925</b>	<b>20.239</b>	<b>7.686</b>
Außerordentliches Ergebnis	0	17.775	-17.775
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.761	-7.162	-1.599
Sonstige Steuern	181	1.015	-834
<b>Konzernergebnis</b>	<b>19.345</b>	<b>31.867</b>	<b>-12.522</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr nur geringe Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultierte im Wesentlichen aus rückläufigen Erlösen aus Umlagenabrechnungen (-4,9 Mio. €). Diese basieren auf den geringeren verbrauchsabhängigen Aufwendungen der vergangenen Abrechnungsperiode und der Umstellung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr. Die Sollmieten stiegen im Berichtszeitraum um 3,6%. Die Entwicklung der Soll- und Istmieten ist erheblich durch die erfolgten Zukäufe beeinflusst. Darüber hinaus wirken sich Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen

nach § 558 BGB, aber auch geringere Erlösschmälerungen im Istmietenbereich aus.

Aufgrund auslaufender Verträge entwickelten sich die Erlöse aus öffentlichen Fördermitteln um -0,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr planmäßig rückläufig.

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit beinhalten die Veräußerungen von 2 Teileigentumseinheiten. Da sich der Gesellschafter weiterhin auf die Erhöhung des

Bestandes an kommunalen Wohnungen fokussiert, wurden Eigentumswohnungen weiterhin nicht veräußert.

Der Rückgang der übrigen Umsatzerlöse resultiert aus der Aufgabe des Geschäftsfeldes Fremdverwaltung durch den Verkauf der IHZ GmbH an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Rahmen des Share Services der kommunalen Gesellschaften. Bestandteil der übrigen Umsatzerlöse in 2015 sind Erlöse aus Wärmelieferungen an Dritte sowie weiterberechnete Betriebskosten und Hausmeisterleistungen.

Im Posten aktivierte Eigenleistungen werden alle Personal- und Sachkosten, die im Zusammenhang mit aktivierten Baumaßnahmen entstanden sind, erfasst.

Die Höhe der Sonstigen betrieblichen Erträge wurde wesentlich durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 17,5 Mio. € im Rahmen der Immobilienbewertung beeinflusst (Vorjahr 5,2 Mio. €). Weitere wesentliche Erträge ergaben sich aus den Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr 8,8 Mio. €) sowie Buchgewinnen aus Verkäufen von Sachanlagen in Höhe von 7,7 Mio. € (Vorjahr 0,8 Mio. €). Verkauft wurden Erbbaugrundstücke aufgrund der Optionsausübung der Erbbaurechtsnehmer.

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 62,7 Mio. € (Vorjahr 58,1 Mio. €) auf.

Die um 0,6 Mio. € höheren Betriebskostenaufwendungen standen vorrangig im Zusammenhang mit der Bestandserhöhung durch den Ankauf von Objekten.

Durch die fristgemäße Beendigung von Generalmietverträgen zum 31.12.2014 sowie zum 30.11.2015 reduzierten sich die Garantiemieten im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. €.

Geringere Personalaufwendungen resultierten aus dem Rückgang des Personalbestandes im Wesentlichen durch den Übergang der Mitarbeiter der IHZ GmbH zur Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Rahmen des Unternehmensverkaufs.

Die Erhöhung der Abschreibungen ergaben sich vorrangig aus außerplanmäßigen Abwertungen in Höhe von 11,4 Mio. € (Vorjahr 24 T €) im Rahmen der Immobilienbewertung und den planmäßigen Abschreibungen der in 2014 und 2015 gekauften Objekte.

Das bessere Finanzergebnis ergab sich vorrangig aus geringeren Zinsaufwendungen. Neben der Nutzung der derzeitigen günstigen Konditionen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten basieren diese auf geringeren Aufzinsungsbeträgen von Verbindlichkeiten.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhaltet 6,1 Mio. € laufende Ertragsteuern sowie 2,7 Mio. € latente Steuern.

#### 2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (T € -139), unfertige Leistungen mit den entsprechenden erhaltenen Anzahlungen (T € -60.197), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (T € 18.619) sowie Sicherheitsleistungen mit Sicherheitseinbehalten (T € 60) saldiert.

Angaben in T€	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung im GJ
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>1.528.727</b>	<b>1.511.679</b>	<b>17.048</b>
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.485.418	1.465.615	19.803
Finanzanlagen	137	153	-16
Geldbeschaffungskosten	454	480	-26
Latente Steuern	42.717	45.431	-2.714
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>43.229</b>	<b>73.600</b>	<b>-30.371</b>
Leihgrundstücke	485	578	-93
Finanzanlagen	237	2.180	-1.943
Verkaufsgrundstücke	24.653	24.930	-277
Vorräte und Forderungen	5.821	5.418	403
Liquide Mittel	11.853	40.288	-28.435
Rechnungsabgrenzungsposten	179	206	-27
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>1.571.955</b>	<b>1.585.279</b>	<b>-13.324</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>1.486.606</b>	<b>1.442.137</b>	<b>44.469</b>
Eigenkapital	592.521	572.348	20.173
Rückstellungen	1.159	1.129	30
Verbindlichkeiten	872.495	847.549	24.946
Rechnungsabgrenzungsposten	20.431	21.111	-680
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>85.349</b>	<b>143.142</b>	<b>-57.793</b>
Rückstellungen	36.637	48.531	-11.894
Verbindlichkeiten	48.712	94.611	-45.901
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>1.571.955</b>	<b>1.585.279</b>	<b>-13.324</b>

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. € auf 1.572,0 Mio. €. Der Rückgang resultiert hauptsächlich aus der Auszahlung von Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von 47,7 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren mit 97,3 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Der Anstieg im Sachanlagevermögen resultiert vorrangig aus den Investitionen in Baumaßnahmen, hauptsächlich in den Neubau, von 31,6 Mio. €. Zusätzlich wurden in die Ankäufe von Immobilien 13,9 Mio. € investiert. Die Grundstückseinbringung durch den Gesellschafter erhöhte das Sachanlagevermögen um 0,8 Mio. €. Zuschreibungen aus den

Grundstücksbewertungen erfolgten in Höhe von 17,5 Mio. €. Demgegenüber standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 45,1 Mio. €.

Aufgrund der abgeschlossenen Übertragungs- und Ausscheidensvereinbarungen mit den sich in Liquidation befindlichen Fondsgesellschaften (WBF-Fonds) erfolgten die Abgänge der mittel- und kurzfristigen Finanzanlagen.

Die Liquiden Mittel des Vorjahres beinhalten 27,6 Mio. € für die Zahlung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Diese Zahlung erfolgte im März 2015.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 20,2 Mio. € resultiert aus dem positiven Jahresergebnis und aus der Einbringung eines unbebauten Grundstückes durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen der Vermögenslage) stieg von 36,1 % auf 37,7 %.

Der Rückgang der Rückstellungen ergab sich maßgeblich aus den Zahlungen der Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer (4,1 Mio. €) und Gewerbesteuer (2,1 Mio. €) im Zusammenhang mit der Übernahme der Immobilien aus den Zweckgesellschaften sowie dem Verbrauch (2,0 Mio. €) und der Auflösung (1,0 Mio. €) der Rückstellungen für Restitutionsgrundstücke.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Den erfolgten Tilgungen (27,7 Mio. €) stehen Aufnahmen von 52,6 Mio. € gegenüber, die vorrangig den Ankauf von Immobilien und Baumaßnahmen finanzierten.

Wesentlicher Bestandteil der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Im Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen von 47,7 Mio. €. Zum Jahreswechsel wurde zur kurzfristigen Finanzierung von Zahlungen planmäßig der Kreditrahmen mit 10,0 Mio. € in Anspruch genommen. Die Rückzahlung erfolgte Anfang des Jahres 2016.

#### 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:

	2015
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	61.054
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.883
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-52.606
Veränderung der Zahlungsmittel	-28.435
Zahlungsmittel zum 1. 1.	40.288
Zahlungsmittel zum 31. 12.	11.853

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (30.532 T €) abzüglich des Treuhandvermögens (18.619 T €) sowie der Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte (60 T €) zum Stichtag.

Im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit spiegeln sich die positiven Geschäftsentwicklungen der Unternehmen des Konzerns wider. Durch die Anwendung des DRS 21 wurde der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit um die Zinsaufwendungen/-erträge korrigiert und die Ertragsteuerzahlungen offen ausgewiesen.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit ist stark durch die Ausgaben für den Ankauf von Immobilien (13,9 Mio. €), die Bautätigkeit in Neubau und Bestandsobjekten (31,4 Mio. €) und in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,5 Mio. €) bestimmt. Einnahmen von 9,3 Mio. € erfolgten aus den Veräußerungen von Erbbaurechtsgrundstücken nach Ausübung der Ankaufsoptionen durch die Erbbaurechtsnehmerin. Erstmals ausgewiesen sind im Cashflow der Investitionstätigkeit die erhaltenen Zinsen.

Die durch das Unternehmen gezahlten Zinsen von 29,3 Mio. € werden erstmals im Cashflow der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Rückzahlungen von Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber erfolgten in Höhe von 47,9 Mio. €. Für den Ankauf von Immobilien sowie die Umsetzung der Bauprojekte wurden 52,6 Mio. € an Fremdmitteln aufgenommen. Gleichzeitig betrug die Darlehenstilgung gegenüber Kreditinstituten 28,0 Mio. €. Über den Jahreswechsel bestand eine geplante Inanspruchnahme eines kurzfristigen Kredites von 10,0 Mio. €. Anfang des Jahres erfolgte bereits die Rückführung.

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 Konzern ist stabil. Beeinflusst werden die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage durch die soziale und gesellschaftliche Verantwortung eines kommunalen Unternehmens.

In erheblichem Maße konnten durch die gestiegenen Istmieten und sinkende Zinsen umfangreiche Investitionen sowie höhere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung zur Werterhaltung und Wertsteigerung in die Bestände des WBM Konzern getätigt werden.

Der EBITDA des WBM Konzerns betrug 87,7 Mio. € und lag damit über dem Planwert (85,3 Mio. €). Die Veränderung ist vorrangig bedingt durch höhere Buchgewinne aus den Verkäufen der Erbbaugrundstücke aufgrund der Optionsausübung der Erbbaurechtsnehmer, geringeren Erlösschmälerungen und sonstigen Erträgen. Gegenläufig waren höhere Aufwendungen zur

Wertverbesserung und -erhaltung der Immobilien. Die in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für 2015 prognostizierte Sollmiete von 5,80 €/m<sup>2</sup> konnte erreicht werden. Der Anstieg auf 5,81 €/m<sup>2</sup> resultiert im Wesentlichen aus der Anhebung von Mieten an die gemäß Mietspiegel 2015 festzustellende ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Erlösschmälerungen (2,74%) blieben im Geschäftsjahr 2015 geringfügig unter den Planannahmen (2,76%).

Die Anforderungen nach mehr bezahlbaren Wohnungen spiegeln sich im Cashflow der Investitionstätigkeit des Konzerns wider. Besondere Aufmerksamkeit wird das Unternehmen auch in den nächsten Jahren auf weitere Investitionen richten, um dem gesellschaftlich politischen Anspruch zu entsprechen.

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

Der WBM Konzern ist wirtschaftlich solide aufgestellt und wird sich mit Zuversicht den anstehenden Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft am Berliner Immobilienmarkt stellen.

### 3. NACHTRAGSBERICHT

Mit Kaufvertrag vom 26.02.2016 erwarb der WBM Konzern 83 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in Berlin Kreuzberg.

Zum 01.01.2016 trat das „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)“ in Kraft. Damit unterlegt der Gesetzgeber unter anderem auch das in Berlin zwischen dem Gesellschafter und den städtischen Gesellschaften bereits in 2012 unterzeichnete „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Außerdem wird dadurch ein Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin zum Wohnungsbau und Erwerb von Wohnraum geschaffen und die Mieterbeteiligung an Unternehmensentscheidungen gestärkt. In der Mittelfristplanung des WBM Konzerns wurde das WoVG Bln bereits im Wesentlichen durch geringere Mietsteigerungen und erhebliche Investitionen in den Neubau und Ankauf sowie deren Finanzierung berücksichtigt.

Zur Förderung des Neubaus in Berlin hat der Gesellschafter die Grundstückseinbringungen für 5 Grundstücke in den Bezirken Spandau, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf in die WBM beschlossen. Die vermögensrechtliche Umsetzung erfolgt voraussichtlich in 2016.

Darüber hinaus sind keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres des WBM Konzerns eingetreten, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2015 bzw. für das Geschäftsjahr 2015 haben oder für die Zukunft von Bedeutung sind.

## 4. RISIKO-, CHANCEN-, UND PROGNOSEBERICHT

### 4.1 RISIKOBERICHT

Risiken sind untrennbar mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden. Sie ergeben sich aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und bewirken bei Eintritt eine negative Abweichung von einer festgelegten Zielgröße.

Das Risikomanagementsystem des WBM Konzerns 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; Bewertung und Überwachung. Auf dieser Basis werden geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickelt.

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 unternehmens- und bereichskonkrete Wirtschaftsplanung dient dem Risikomanagementsystem als Basis für periodisch wiederkehrende 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.

### NEUBAU- UND ANKAUFRISIKEN

Mit der Umsetzung des durch den Gesellschafter vorgegebenen Wachstumskurses sind zahlreiche Neubau- und Ankaufprojekte verbunden. Neben dem positiven Effekt der Erhöhung des landeseigenen Wohnungsbestandes werden auch Risiken gesehen. Diese liegen während der Bauphase insbesondere in



der Einhaltung der Baukosten sowie des geplanten Zeithorizonts, u. a. aufgrund der Leistungsfähigkeit der beauftragten Bauunternehmen. Die umfangreichen Vergaberichtlinien Berlins sowie nachbarschaftliche Interessen sind zu beachten.

Voraussetzung für Bestandserweiterungen ist die Überwachung von Mindestrenditekennzahlen. Diese beinhalten sowohl den geförderten als auch den freifinanzierten Bestand der Neubauwohnungen. Die Miete für letztere unterliegt den Marktmechanismen und Mietsteigerungspotenzialen. Bei den aktuellen Neubau- und Ankaufprojekten wird von einer finanziellen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit ausgegangen.

Die Bestandserweiterung geht einher mit einer steigenden Verschuldung des Unternehmens und demzufolge mit einer erhöhten Zinsbelastung.

Aufgrund der steigenden Anzahl von freifinanzierten Neubauwohnungen in den Außenbezirken der Stadt stellt sich in diesen Lagen die Frage nach der Realisierbarkeit von kalkulierten Mieten.

#### OBJEKTRISIKEN

In den vergangenen Jahren bewegten sich die Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen auf niedrigem Niveau. Um dies beizubehalten, begegnet das Unternehmen einer negativen Entwicklung mit einem konsequenten Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kautionen.

Der WBM Konzern verfügt über einen verhältnismäßig großen Bestand an Gewerbeflächen. Neben dem positiven Effekt von hohen Mieteinnahmen sind Mietausfälle aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Gewerbemietler ein verbundenes Risiko. Nach der geltenden Insolvenzordnung (InsO) sind im Falle der Insolvenz eines Mieters Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch einen Insolvenzverwalter im Rahmen der sogenannten Insolvenzanfechtung nach §§ 129 ff InsO bis zu 10 Jahre rückwirkend möglich. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter von diesem Anfechtungsrecht insbesondere bei Gewerbemietverträgen Gebrauch machen.

Mit der Umsetzung des mit dem Gesellschafter vereinbarten "Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" und den in der Planung bereits berücksichtigten Auswirkungen des Gesetzesentwurfs des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) ist eine verringerte Ertragssteigerung verbunden. Besonderes Augenmerk gilt daher der Entwicklung der am Markt steigenden Kosten für Leistungen einer rentablen Immobilienverwaltung. Mit detaillierten Leistungsausschreibungen, Zeitvertragspreisen und Rahmenverträgen wird der Einfluss steigender Preise für die WBM gedämpft.

#### FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Im WBM Konzern analysiert ein zentrales Finanzmanagement regelmäßig das gesamte Kreditportfolio im Hinblick auf Struktur und Konditionen. Kreditbeziehungen werden kontinuierlich geprüft und Verbesserungspotenziale genutzt. Aufgrund der derzeit günstigen Konditionen setzt das Unternehmen auf langfristige Finanzierungen.

Das Risiko steigender Zinsen wurde in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung sowohl bei Neuaufnahmen als auch bei Prolongationen in Form höherer Zinsbelastungen beachtet. Aufgrund der Höhe der anstehenden Neukreditaufnahmen, bedingt durch Neubau und Ankauf von Immobilien, steht das Zinsänderungsrisiko unter stetiger Beobachtung.

Weitere Zinsänderungsrisiken werden zukünftig zwar gesehen, aber als tragfähig eingeschätzt. Dadurch, dass der WBM Konzern projektbezogen langfristig refinanziert, ist er in der Lage das Risiko steigender Zinsen zu mindern. Projekte, die die Mindestrenditeerwartungen nicht realisieren, werden dementsprechend nicht umgesetzt.

Zur Begrenzung von Risiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen werden zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart.

Das Cashmanagement erstellt regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotentiale werden unternehmensübergreifend konzernintern genutzt.

#### PERSONALRISIKEN

Die engagierte Neubautätigkeit in den nächsten Jahren ist mit einem hohen Fachkräftebedarf sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Objekte verbunden. Der darüber hinaus bestehende hohe Altersdurchschnitt im Unternehmen (49,6 Jahre) und die damit im Zusammenhang stehenden Verrentungen (30% der Belegschaft in den nächsten 10 Jahren) bedürfen einer aktiven Personalpolitik. Um den Fachkräfteabgang zu kompensieren, setzt die Gesellschaft u. a. auf die Ausbildung von jungen Menschen und deren Übernahme nach erfolgreichem Abschluss.

#### STEUERRISIKEN

Unter Annahme der geplanten Ergebnisse geht das Unternehmen in den nächsten Jahren von umfangreichen Ertragsteuern aus. Diese reduzieren die Möglichkeiten für weitere Investitionen. Deshalb wird im Rahmen steuerlicher Optimierungsmaßnahmen die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei der WBF und WBMI angestrebt. Ferner wäre eine Nutzung der eingefrorenen Verlustvorträge bei Tochterunternehmen realisierbar.

**FAZIT**

Die identifizierten und quantifizierten Risiken sind mit ihrem Erwartungswert in der Wirtschaftsplanung 2016 berücksichtigt. Zum 31.12.2015 sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand des Konzerns oder der Einzelunternehmen gefährden könnten. Auch die mittelfristige Planung enthält keine Risiken, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens gefährden.

**4.2 CHANCENBERICHT**

Das wirtschaftliche Handeln eines Unternehmens wird auch von Chancen begleitet. Um langfristig als Unternehmen erfolgreich zu sein, müssen Chancen genauso wie Risiken frühzeitig erkannt und genutzt werden.

Das Chancenmanagement ist ein wichtiger Bestandteil der Geschäftsprozesse und Unternehmensentscheidungen.

In der jährlichen aktualisierten Mittelfristplanung sind wahrscheinliche Zukunftsannahmen die Voraussetzung. Unter Annahme von weiteren internen und externen Potenzialen werden die Zukunftsannahmen mit realistischen Einschätzungen fortgeschrieben. Werden im laufenden Geschäftsjahr kurzfristige Chancen erkannt, fließen diese in die Hochrechnung ein.

Eine wesentliche Chance des Unternehmens bleiben die überwiegend innerstädtischen Lagen der Immobilien in Berlin Mitte und Friedrichshain/Kreuzberg. Diese wirken sich sowohl in der Vermietung von Wohnraum als auch in der Gewerbevermarktung hinsichtlich Leerstandszeiten und Mietentwicklung positiv aus.

Die demografische Entwicklung und die hohe Einwanderungsquote zeigen Chancen für gezielte Neubauinvestitionen auf. Gleichzeitig bietet der freifinanzierte Neubau die Möglichkeit höhere Marktmieten zu erzielen.

Derzeit profitiert der WBM Konzern von den niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau kann von einer Reduzierung der Zinslast des WBM Konzerns ausgegangen werden.

Die demografische Entwicklung in Deutschland spiegelt sich auch im Personalbestand der WBM wider. Hier gilt es, das Unternehmen auch personell zukunftssicher aufzustellen. Daher setzt die WBM weiterhin auf Ausbildung und Förderung. Einerseits ist das Wissen der in den Ruhestand gehenden Mitarbeiter auf Nachwuchskräfte zu transferieren, andererseits kann das aktuelle Wissen gut ausgebildeter junger Fachkräfte sowie deren noch uneingeschränkter Blick auf das Unternehmen neue Impulse geben.

Informationstechnologien und die Digitalisierung von Prozessen entwickeln sich sehr dynamisch. Die Sichtung und der Einsatz von neuen digitalen Anwendungen können erhebliche Verbesserungen in der täglichen Arbeit bringen und Kostensenkungspotenziale erschließen.

**4.3 PROGNOSEBERICHT**

Der deutschen Wirtschaft wird ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 prognostiziert. Die binnenwirtschaftliche Dynamik soll durch Konsumausgaben und Investitionen, vor allen Dingen in den Wohnungsbau, getragen werden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht von einer Steigerung des Bruttoinlandproduktes von 1,7 % aus.

Der Arbeitsmarkt wird im Laufe des Jahres durch die hohe Zuwanderung beeinflusst. Die bevorstehende Integration der vielen Flüchtlinge stellt eine große Herausforderung an den Staat und die Wirtschaft dar. Diese Herausforderung gilt es anzunehmen und mit nachhaltigem Handeln anzugehen.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland findet derzeit positive Rahmenbedingungen vor. Das Zinsniveau ist niedrig, die Einkommens- und Arbeitsmarktaussichten sind positiv und gleichzeitig steigert die Zuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum deutlich. Durch diese Entwicklung hält die angespannte Lage auch am Berliner Immobilienmarkt weiter an, welche nur durch Wohnungsneubau in den nächsten Jahren begegnet werden kann. Die Neubauinvestitionen werden in den nächsten Jahren weiter spürbar steigen.

Der WBM Konzern sieht vor im Planungszeitraum bis 2020 rund 3.300 Wohnungen zu bauen und somit mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zur Verfügung stellen zu können.

Im Geschäftsjahr 2016 wird ein EBITDA von 85,1 Mio. € erwartet. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 ist dieser durch geringere Aufwendungen für Werterhaltung und -verbesserung zugunsten der investiven Maßnahmen in den Wohnungsneubau gekennzeichnet.

Das mit dem Gesellschafter Land Berlin geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) und der Gesetzesentwurf des „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln)“ waren die Grundlagen zur Ermittlung der Mietentwicklung im Planungszeitraum. Prognostiziert wird eine durchschnittliche Wohnungssollmiete von 5,95 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2016. Die erwarteten Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen bleiben weiterhin auf einem niedrigen Niveau (3,1 %).

Im Geschäftsjahr 2016 stehen, neben den Neubauinvestitionen von 91,1 Mio. €, die Bestandserhaltung und -entwicklung

des Immobilienportfolios mit 64,0 Mio. € im Mittelpunkt der Tätigkeit des WBM Konzerns.

In der mittelfristigen Planung bis 2020 wird von durchgehend positiven Jahresergebnissen ausgegangen. Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

Derzeit sind zu den im Wirtschaftsplan bereits quantifizierten Risiken keine weiteren Auswirkungen auf die Prognose für das Geschäftsjahr 2016 zu erkennen. Tatsächliche Entwicklungen können von den prognostizierten Erwartungen abweichen und das voraussichtliche Ergebnis beeinflussen.

## 5. CORPORATE GOVERNANCE

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

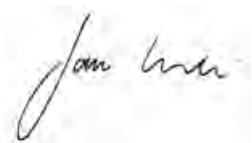
Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs 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, 17. März 2016



**Christina Geib**  
Geschäftsführung



**Jan Robert Kowalewski**  
Geschäftsführung



# ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES DER WBM WOHNUNGS- BAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH

## I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTS- FÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2015 fanden insgesamt vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, fünf Bau- und Vermögensausschusssitzungen sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr die Auswertung der Fragebögen zur Effizienz seiner Tätigkeit vorgenommen. Anregungen wurden umgesetzt. Im Jahr 2016 erfolgt eine erneute Befassung im Rahmen einer Klausurtagung zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft.

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. Diese ist mit Ausnahme der Geschäftsführerin 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 und Aufsichtsrat 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 12.05.2015 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.

Ein Geschäftsführer hat das Unternehmen zum 30. November 2015 auf eigenen Wunsch verlassen. Die Suche einer Nachfolgerin/eines Nachfolgers ist unverzüglich durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat hat die Bestellung eines neuen Geschäftsführers zum 01. Februar 2016 beschlossen.

## 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, der Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte ihnen keine, nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelte, außerordentliche 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 Lutz Basse (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.10.2015, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit dem 01. Dezember 2015) ist Mitglied des Aufsichtsrats der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Weiterhin ist er im Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung als Leiter der Arbeitsgruppe Wohnungswesen tätig.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende)
- degewo AG
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (bis 24.06.2015)
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende) und
- Berlinwasser Beteiligungs GmbH (bis 15.07.2015).

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 und Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunk Berlin-Brandenburg.

Frau Dr. Katrin Leonhardt (Aufsichtsratsmitglied bis zum 30.04.2015) ist Direktorin bei der KfW Bankengruppe und Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Energie-Agentur GmbH und Mitglied der Geschäftsführung der KfW Beteiligungsholding GmbH sowie der KfW IPEX Beteiligungsholding GmbH. Weiterhin hat sie ein Beiratsmandat bei der HTGF – High-Tech Gründerfonds Management GmbH & Co. KG sowie der High-Tech Gründerfonds Management GmbH & Co. KG II.

Herr Peter Stubbe (Mitglied des Aufsichtsrats seit 15.05.2015) ist Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen.

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

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

## 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

Frau Christina Geib

- Mitglied des Verbandsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2015 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Der Abschlussprüfer des Vorjahres hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2015 teilgenommen.

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

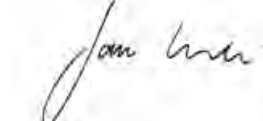
Berlin, 17. März 2016



**Lutz Basse**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Christina Geib**  
Geschäftsführung



**Jan Robert Kowalewski**  
Geschäftsführung



# KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN UND  
-VERLUSTRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNEIGENER  
KAPITALSPIEGEL



Aktiva	31. 12. 2015 T€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>1.485.923</b>	<b>1.469.356</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	342	114
II. Sachanlagen	1.485.216	1.466.909
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.201.830	1.162.775
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	232.338	234.145
3. Grundstücke ohne Bauten	5.512	6.324
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.495	8.107
5. Technische Anlagen und Maschinen	3	4
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689	1.626
7. Anlagen im Bau	19.165	4.791
8. Bauvorbereitungskosten	2.373	603
9. geleistete Anzahlungen	15.811	48.534
III. Finanzanlagen	374	2.333
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen	323	2.282
<b>B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin</b>	<b>485</b>	<b>578</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>	<b>121.199</b>	<b>149.637</b>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	84.850	84.099
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	24.653	24.930
2. Unfertige Leistungen	60.197	59.169
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.817	5.397
1. Forderungen aus Vermietung	1.242	1.690
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0	2
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	156	79
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2	1
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	9	11
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.265	3.471
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – davon Treuhandvermögen: T€ 18.619 (Vorjahr: T€ 19.782)	30.532	60.141
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>633</b>	<b>686</b>
1. Geldbeschaffungskosten	454	480
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	179	206
<b>E. Aktive latente Steuern</b>	<b>42.717</b>	<b>45.431</b>
<b>F. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>4</b>	<b>21</b>
	<b>1.650.970</b>	<b>1.665.709</b>

Passiva	31. 12. 2015 T€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>592.521</b>	<b>572.348</b>
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	129.872	129.042
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Erwirtschaftetes Kapital	217.218	197.875
1. Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	197.873	166.008
2. Konzernjahresüberschuss	19.345	31.867
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>37.935</b>	<b>51.069</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	1.159	1.129
2. Steuerrückstellungen	7.724	11.540
3. Sonstige Rückstellungen	29.052	38.400
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>1.000.083</b>	<b>1.021.181</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	898.992	871.750
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.119	50.735
3. Erhaltene Anzahlungen	64.625	63.698
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 18.619 (Vorjahr: T€ 15.993)	23.692	21.498
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.537)	511	3.054
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.267	7.007
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9	9
8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	1.575	3.068
9. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: T€ 279 (Vorjahr: T€ 359)	293	362
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>20.431</b>	<b>21.111</b>
	<b>1.650.970</b>	<b>1.665.709</b>

	2015 T€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	216.629	219.732
a) aus der Hausbewirtschaftung	215.427	214.682
b) aus Verkauf von Grundstücken	555	2.883
c) aus Betreuungstätigkeit	5	1.328
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	642	839
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	751	-6.227
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	508	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	45.567	29.490
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	136.894	-122.030
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-126.208	-121.309
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	-5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-686	-716
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>136.561</b>	<b>120.965</b>
7. Personalaufwand	-18.896	-19.973
a) Löhne und Gehälter	-15.416	-16.343
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung T€ -556 (Vorjahr: T€ -594)	-3.480	-3.630
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	-45.084	-32.757
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.358	-10.540
10. Erträge aus Beteiligungen	193	117
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 4 (Vorjahr: T€ 8)	103	299
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -744 (Vorjahr: T€ -791)	-33.594	-37.872
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.925</b>	<b>20.239</b>
14. Außerordentliche Erträge	0	17.775
<b>15. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>17.775</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.761	-7.162
17. Sonstige Steuern	181	1.015
<b>18. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>19.345</b>	<b>31.867</b>

	2015 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>61.054</b>
Periodenergebnis	19.345
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.543
Veränderung der Rückstellungen	-11.906
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-140
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8.040
Ertragssteueraufwand/-ertrag	8.761
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-781
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-661
Zinsaufwendungen/Zinserträge	32.750
Ertragsteuerzahlungen	-5.818
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-36.883</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.320
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45.834
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-324
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	325
Abgang Liquide Mittel aufgrund Veränderung Konsolidierungskreis	-470
Erhaltene Zinsen	99
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-52.606</b>
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	-47.937
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	52.645
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-4.341
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-23.637
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-28.435
Stand Finanzmittel zum 01.01.	40.288
Stand Finanzmittel zum 31.12.	11.853

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (30.532 T€) abzüglich der Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte (60,0 T€) sowie des Treuhandvermögens (18.619 T€).

	Mutterunternehmen			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß §27 DMBiG	
	T€	T€	T€	
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>6.724</b>	<b>127.920</b>	<b>228.482</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2012 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	1.122	-	
Korrekturen aufgrund von Änderungen nach § 36 DMBiG	-	-	10.225	
Konzernjahresüberschuss 2014	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>6.724</b>	<b>129.042</b>	<b>238.707</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2014 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	830	-	
Endkonsolidierung IHZ	-	-	-	
Konzernjahresüberschuss 2015	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>6.724</b>	<b>129.872</b>	<b>238.707</b>	

				Minderheits- gesellschafter	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	
	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital			Eigenkapital		
	Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	Konzern- jahres- überschuss	Summe Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital			
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	121.606	44.402	166.008	529.134	0	529.134
	44.402	-44.402	0	0	-	0
	-	-	-	1.122	0	1.122
	-	-	-	10.225	0	10.225
	-	31.867	31.867	31.867	-	31.867
	166.008	31.867	197.875	572.348	0	572.348
	31.867	-31.867	0	0	-	0
	-	-	-	830	0	830
	-2	-	-2	-2	-	-2
	-	19.345	19.345	19.345	-	19.345
	197.873	19.345	217.218	592.521	0	592.521



**WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH**

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 247 130  
Fax: +49 (0)30 247 141 00  
info@wbm.de  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de)

**Herausgeber**

Geschäftsführung der WBM  
Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

**Gestaltung**

kleiner und bold GmbH, Berlin

**Bildnachweise**

Seite 4, 5, 9, 20 und 79: Fotograf Frank Peters  
Seite 14, 17, 21, 35, 36, 48, 49, 51, 61, 62  
Seite 63: WBM  
Seite 28: Hemprich Tophof Architekten  
Seite 31: Büro Torsten Labs  
Seite 34: Entwurf: © Josiah Ruhland, Tianhui Hou,  
Fanhor Sanchez Patino, Alexandra Koval, Luiza Skrzypczynska,  
Chuky Hui  
Seite 37: AG LOVE und Architektur Consult  
Seite 38 und 39: DMSW  
Seite 42, 43, 44 und 54: Fotograf Michael Lindner  
Seite 50: Illustrator Gert Albrecht  
Seite 55: Andreas (Franz Xaver) Süß  
Seite 59 und 60: BSR  
Seite 68: Fotografin Mirjam Wählen  
Seite 69 und 75: Fotograf Claudius Pflug  
Seite 68 und 69: Tapetenhintergrund: unit-berlin  
Seite 72 und 73: Fotografin Tina Merkau



