

GESCHÄFTSBERICHT 2019

**WOHNEN.
ARBEITEN. LEBEN.
MITTENDRIN**





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir stellen Ihnen mit diesem Geschäftsbericht einen Rückblick auf ein erfolgreiches Jahr vor, der in einer schwierigen Zeit entstanden ist. Die Zahlen, Daten und Fakten aus dem Jahr 2019 wurden während des Höhepunkts der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 zusammengestellt. Und eigentlich wollten wir in diesem Jahr unser 30-jähriges Jubiläum feiern. Aber das wird wegen der aktuellen Situation leider nicht möglich sein.

Das wohnungswirtschaftliche Umfeld des vergangenen Jahres war geprägt von unvermindert starker Nachfrage nach Wohnraum, steigenden Immobilienpreisen und knapper werdenden Baukapazitäten. Dennoch haben wir ein gutes Ergebnis erzielt und unseren Bestand um 415 Wohnungen vergrößert. In der aktuellen Krise haben uns das erfolgreiche Jahr 2019 und solide finanzielle Rahmenbedingungen Sicherheit gegeben. Die WBM hat sich krisenfest gezeigt. Mitarbeiterfreundliche und flexible Regelungen für Arbeitsplatz und Arbeitszeit sowie eine robuste IT-Infrastruktur ermöglichten es uns, mit Unterstützung des Betriebsrats schnell und flexibel ins Home Office zu wechseln, als die Pandemie-Situation dies erforderte. Alle haben ihre Verantwortung wahrgenommen, Vertrauen und Offenheit erwiesen sich als gelebte Werte der WBM. In einer schwierigen Lage hatten wir immer das beruhigende Gefühl, dass Mitarbeiter*innen und Führungskräfte zusammenstehen.

Unsere Planung für das laufende Jahr wird durch die Corona-Krise stark beeinflusst werden – wie genau, können wir hier und heute noch nicht sicher prognostizieren. Was wir aber schon sagen können: Ohne das große Engagement unserer Mitarbeiter*innen, ihren Pragmatismus und ihr Augenmaß hätten wir diese schwierige Situation bisher nicht so gut bewältigt, und das wird uns auch weiterhin tragen. Dafür sind wir außerordentlich dankbar.

Der Mund-Nasen-Schutz wird möglicherweise im Nachhinein das Symbol der Corona-Krise sein. Er steht für Schutz und Rücksichtnahme. Beide Maximen werden uns gegenüber unseren Mieter*innen, Geschäftspartner*innen und Mitarbeiter*innen weiterhin leiten. Bleiben Sie uns weiterhin gewogen – und vor allem gesund!

Herzlichst



Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer



INHALT

MITTENDRIN: UNSERE KUNDEN	06
Lebendige Nachbarschaften Wohnen für alle Serviceorientiert	
MITTENDRIN: UNSERE QUARTIERE	10
Mensch und Stadt im Dialog Komplexe Quartiere Bestandswachstum Modernisierung Gewerbe	
MITTENDRIN: UNSERE WBM	16
Nachhaltig handeln Personalentwicklung Kulturwandel als Chance Engagiert vernetzen Chancen und Werte Gleicher Lohn für gleiche Arbeit	
JAHRESABSCHLUSS 2019	22
Konzernlagebericht Anlage Konzernbilanz & Konzernabschlussrechnung	
IMPRESSUM	60

MITTENDRIN

RUND 31.300
MIETWOHNUNGEN



BESTANDSWACHSTUM MIETWOHNUNGEN seit 2013

durch Ankauf von
Bestandsobjekten
2.355

durch Neubau,
fertiggestellt bis 31.12.2019
1.237

Gewerbefläche in m²
285.544

Mitarbeiterzahl am Jahresende
401

WBM. KENNZAHLEN 2019 | 2018

Bilanzsumme
in Mio. €
2.049,1 | 1.927,6

Anlagevermögen
in Mio. €
1.871,0 | 1.766,8

Eigenkapitalquote
gemäß Vermögenslage
39,0% | 39,0%

Konzernumsatz
in Mio. €
258,6 | 247,3

Eigenkapital
in Mio. €
762,3 | 718,3

Cashflow aus lfd.
Geschäftstätigkeit in Mio. €
84,2 | 106,1

MITTENDRIN: UNSERE KUNDEN



Drei Viertel (ca. 76%) unserer rund 31.300 Mietwohnungen befinden sich in den zentralen Berliner Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Damit tragen wir eine besondere Verantwortung für die soziale Mischung und bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt. Wir stärken Nachbarschaften, pflegen den offenen Dialog und verfolgen ganzheitliche Konzepte aus Wohnen, Gewerbe und soziokulturellem Engagement, damit sich die Menschen in unseren Quartieren wohlfühlen.

LEBENDIGE NACHBARSCHAFTEN

15 Mieterbeiräte für das Miteinander im Quartier.

22 Grüne Höfe werden von uns gefördert und durch Mieter*innen betreut. Unser Garten „Rosi“ beim Hackeschen Markt war Station beim Langen Tag der StadtNatur 2019.

Durch **Spenden und Sponsorings** unterstützen wir gute Ideen und Projekte in unseren Quartieren.



65 Patenschaften und ein regelmäßiges Sprachcafé in unserem Projekt „Halo neue Nachbarn“ erleichtern unseren Mieter*innen mit Fluchterfahrung die Integration in gewachsene Nachbarschaften.



AUSGEZEICHNET!

Das Projekt „Halo neue Nachbarn“ von WBM und HvD erhielt den ImmobilienManager Award 2019.



RUND 12% UNSERER GEWERBEFLÄCHEN STELLEN WIR FÜR SOZIALE UND KULTURELLE NUTZUNGEN ZUR VERFÜGUNG

gerundete Werte per 31.12.2019



WOHNEN FÜR ALLE

Auf der Internetseite inberlinwohnen.de können Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen das Wohnungstauschportal nutzen.

MEHR INFOS



6,39 € durchschnittliche Nettokaltmiete/m²

1.335 Wiedervermietungen

4,3% Fluktuationsquote

62% der Vermietungen für Interessenten mit WBS

In 2019 neuvermietete Wohneinheiten für ...

... **Menschen mit Fluchterfahrung**
94 Wohnungen

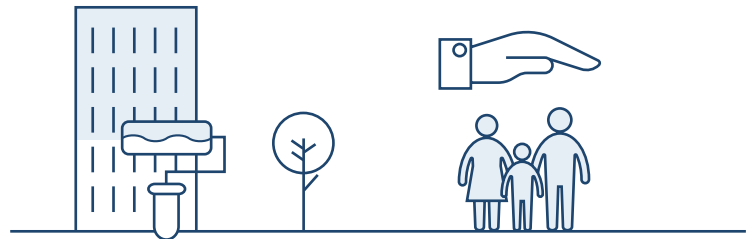
... **Menschen mit besonderen Bedarfen**
106 Wohnungen

... **Schüler*innen/Studierende/Azubis**
145 Wohnungen

SERVICEORIENTIERT

EINFÜHRUNG SOZIALMANAGEMENT

Zur Förderung und zum Erhalt aktiver Nachbarschaften in unseren Quartieren haben wir zum November 2019 im Bereich Bestandsmanagement das neue Team „Sozialmanagement“ eingerichtet. Nach einer Aufbauphase hat es im Frühjahr 2020 die Arbeit voll aufgenommen. Das neue Team soll eine Beteiligungskultur schaffen, um im Dialog mit unseren Mieter*innen erfolgreiche Sozialprojekte wie „Hallo neue Nachbarn“ weiterzuführen und neue Angebote zielgruppengerecht zu entwickeln. Unsere Fokusthemen sind dabei der demografische Wandel, die ganzheitliche Teilhabe für alle Bewohner*innen im Quartier sowie ein lebenswertes und vielfältiges Wohnumfeld.



1.600 Mieter*innen erhielten 2019 konkrete Hilfeleistung, während z. B. ihre Wohnung saniert wurde oder der Aufzug ausfiel.

Kostenlose Mietschuldenberatung in Kooperation mit SOPHIA Berlin.



MITTENDRIN: UNSERE QUARTIERE



Immer mehr Menschen zieht es nach Berlin. Den damit verbundenen Herausforderungen begegnen wir zum Beispiel mit dem Bau neuer, leistbarer Mietwohnungen oder dem Ankauf von Bestandsimmobilien für den Erhalt fairer Mieten. Bei unserem Wachstumsprogramm wollen wir dabei Nachbar*innen und Interessierte zu Beteiligten machen und somit auch die Qualität der Planungen steigern. Doch auch in bestehenden Quartieren ändern sich Bedürfnisse und Rahmenbedingungen. Diesen stellen wir uns auch mit Modernisierungsprojekten für das Erreichen der Klimaziele 2050 oder der Integration von SmartCity-Strategien.



MENSCH UND STADT IM DIALOG

2019 haben wir als erstes landeseigenes Wohnungsunternehmen die in öffentlichen Dialogverfahren verfassten Leitlinien zur Bürgerbeteiligung konkretisiert und daraus die WBM Leitlinien Partizipation entwickelt.



DOWNLOAD
 VERÖFFENTLICHUNG
 LEITLINIEN WBM

AUSGEZEICHNET!

BBU-ZukunftsAwards 2019 ehrten beispielhafte Digitalisierungsprojekte der Wohnungswirtschaft. Unser eigens entwickeltes, digitales Werkzeug für einen digitalen Partizipationsprozess kam auf Platz Zwei. Mittels App und Online-Software können

die WBM Neubauprojekte für alle verständlich begleitet und interaktiv mitgestaltet werden. Entwickelt wurde das Tool gemeinsam mit dem Berliner Start-up „form follows you“.

MEHR INFOS



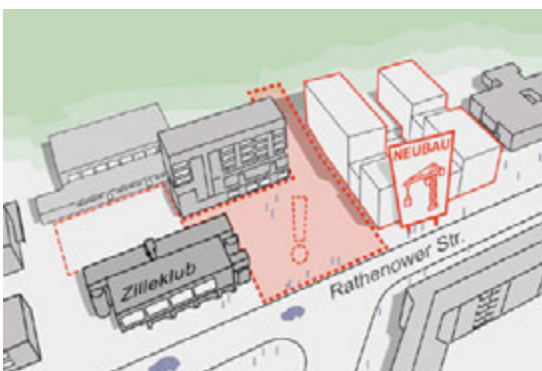
KOMPLEXE QUARTIERE

RATHENOWER STRASSE

Auf dem Grundstück Rathenower Straße 16 in Moabit entwickelt die WBM ein Quartier für besondere Wohnformen sowie öffentliche Nutzungen und Freiräume in einem diskursiven städtebaulichen Entwurfsverfahren. 2019 wurden die Entwürfe mit der Öffentlichkeit diskutiert und der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst. Die Ideen und Anregungen für das

Areal und die Gestaltung des künftigen Stadtplatzes flossen in die Planungen ein. Die Ergebnisse des Entwurfsverfahrens wurden im März 2020 vorgestellt.

MEHR INFOS





> **HAUS DER STATISTIK**

Die kooperative Quartiersentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Hauses der Statistik ist eines der wichtigsten städtebaulichen Projekte der WBM und ein Modellprojekt der Berliner Stadtentwicklung insgesamt. Als einer von fünf Kooperationspartnern in der KOOP5 planen wir mit aktiver Beteiligung der Berliner Stadtgesellschaft ein zukunftsweisendes Quartier mit innovativem Raum für Gewerbe, Wohnen, Bildung,

Kultur und Soziales. Auch hier gab es ein Werkstattverfahren für den städtebaulichen Entwurf. Das Obergutachtergremium entschied sich im Februar 2019 für die Planungsgemeinschaft „Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitekten“. Auf deren Entwurfsgrundlage wird jetzt der Bebauungsplan für das mehr als drei Hektar große Areal am Alexanderplatz erstellt. Im Juni unterzeichnete die KOOP5 die Kooperationsvereinbarung 3.0 für ihre Zusammenarbeit bis zum Abschluss des B-Planverfahrens. Highlights des Jahres 2019 waren zudem erste Pioniernutzungen im Bestandsgebäude, die Teilnahme an der Berlin Art Week, die mit dem Projekt „STATISTA“ auf dem Gelände eröffnet wurde, sowie eine dauerhafte Illuminierung der Komplexes im Rahmen von „Berlin Leuchtet“. Auf der Seoul Biennale of Architecture and Urbanism (Foto) erregte das partizipative Stadtentwicklungsprojekt Aufsehen bei einem internationalen Fachpublikum.

MEHR INFOS



RATHAUSBLOCK KREUZBERG DRAGONERAREAL

Ein weiteres Modellprojekt von berlinweiter Relevanz ist der Rathausblock Kreuzberg mit dem sogenannten Dragonerareal als Kern. Auf 4,7 Hektar in zentraler Lage soll hier ein vielfältiges, inklusives und ökologisch zukunftsweisendes Stadtquartier entwickelt werden. Es entstehen leistbarer, bedarfsgerechter Wohnraum und Projekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen. Gewerbliche und kulturelle Nutzungen bleiben erhalten, vorgesehen ist auch ein Lern- und Geschichtsort – dies in Koproduktion mit der Zivilgesellschaft. Der Gründungsrat, dem Vertreter*innen aller sechs Kooperationspartner angehören, unterzeichnete im Juni 2019 eine Kooperationsvereinbarung. Im Herbst begann ein städtebauliches Werkstattverfahren, dessen Ergebnisse Anfang 2020 vorgestellt wurden.

MEHR INFOS



MODELLPROJEKT
 RATHAUSBLOCK
 KREUZBERG
 gemeinwohlorientiert und kooperativ



BESTANDSWACHSTUM

Wir sind die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin und stehen für qualitätsvolle Stadtentwicklung. Bis zum Jahr 2026 planen wir die Erweiterung unserer Bestände auf rund 39.400 Mietwohnungen.

NEUBAU



Beim Bauprojekt **Friedenstraße** wurden **191 Mietwohnungen** bezugsfertig. Ein besonderer Akzent am Gebäude ist das international bekannte Wandbild HOW LONG IS NOW von Globalodromia/Filoart. Da es durch Bauarbeiten am ursprünglichen Ort, dem Tacheles in Mitte, verdeckt wird, gab die WBM dem Bild ein neues Zuhause in Friedrichshain.



An der **Liebigstraße** in Friedrichshain konnten insgesamt **55 Mietwohnungen** bezogen werden.



In den **Pepitahöfen** wurden die letzten 212 der insgesamt **1.024 Mietwohnungen** fertiggestellt. Die WBM und degewo feierten dies zusammen mit Anwohner*innen und Projektpartner beim „Diner en Pepita“. Im September 2019 waren die Pepitahöfe auch Auftakt der Neubautour mit Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.



In Spandau entstehen in einem Gemeinschaftsprojekt mit unserer Schwestergesellschaft degewo **483 Mietwohnungen** in einem neuen Stadtquartier. Im September 2019 wurde in der **Paulsternstraße** Richtfest gefeiert. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2021 geplant.

Gemeinsam mit Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher haben wir im Mai 2019 den Grundstein für **364 Mietwohnungen** gelegt. Entlang der **Daumstraße**, direkt am Spandauer Havelufer, entsteht ein grünes Wohnquartier. Die WBM kooperiert mit weiteren, privaten und landeseigenen Bauherren bei der Planung der Gewerbebereiche und der Umsetzung innovativer Energie- und Mobilitätskonzepte.



ALLE WBM-NEUBAU-PROJEKTE ONLINE



ANKAUF



Durch den Ankauf von Bestandsimmobilien wuchs unser Portfolio in 2019 um 246 Mietwohnungen. Damit schützen wir Mieter*innen vor Verdrängung und sichern faire Mieten.

MEHR INFOS



GEWERBE

Wir vermarkten, vermieten und verwalten Gewerbeflächen in den Toplagen Berlins. Dazu zählen neben Ladengeschäften mitten im Kiez und an den belebtesten Shoppingstraßen Berlins auch Einkaufszentren wie die Rathauspassagen direkt am Alexanderplatz. Prominente Bürohochhäuser wie das Internationale Handelszentrum an der Friedrichstraße oder das Haus des Lehrers nebst Kongresshalle runden unser Gewerbeportfolio ab.

1.428
Gewerbeeinheiten

285.544 m²
Gewerbefläche

Werte per 31.12.2019

MODERNISIERUNG

Für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten sowie die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes investierten wir in 2019 rund 65,9 Mio. € in die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der WBM Immobilien.

abgeschlossene komplexe Modernisierungen
für 320 Wohnungen

laufende komplexe Modernisierungen
für 407 Wohnungen

Strangsanierungen
für 338 Wohnungen

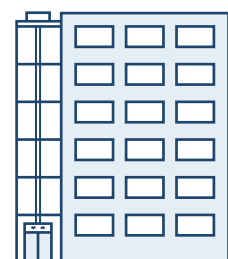
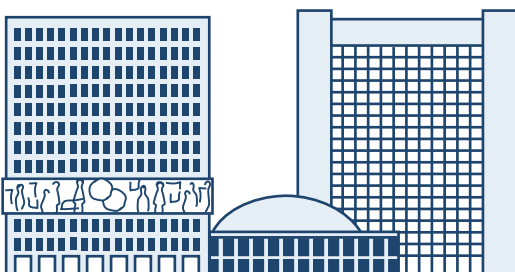
Erreichte Werte in 2019

110 Wohnungen wurden von **Schadstoffen befreit***

360 Wohnungen wurden durch **modernisierte/erneuerte Aufzüge besser erreichbar***

Insgesamt 70% unserer Wohnungen sind **bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet**

*umgesetzte Maßnahmen 2019



MITTENDRIN: UNSERE WBM

Im Oktober 2019 stellte sich die Unternehmensleitung der WBM neu auf. Christina Geib wechselte in die technische Geschäftsführung, Steffen Helbig von der Bereichsleitung Finanzen in die kaufmännische Geschäftsführung. Beide stellen sich gemeinsam den vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen des WBM Konzerns. Für unsere ökonomische Zukunft setzen wir intern vor allem auch auf zeitgemäße digitale Prozesse und Services, die besonders eine neue Kundenansprache, die Nutzung intelligenter Gebäudeinfrastrukturen sowie Prozesse der betrieblichen Optimierung fokussiert. Die digitale Transformation der WBM treiben Projekte wie die Einführung eines digitalen Posteingangs, die Weiterentwicklung des Dokumentenmanagementsystems oder regelmäßige Schulungen für unsere Mitarbeiter*innen.

NACHHALTIG HANDELN

Das Jahr 2019 nutzten wir, um das Nachhaltigkeitsmanagementsystem der WBM weiterzuentwickeln und neu aufzustellen. Unser Nachhaltigkeitsbericht wird künftig im zweijährigen Turnus erscheinen, erstmals 2021 für die Berichtsjahre 2019/20. Das neue Nachhaltigkeitsmanagement verstehen wir dabei als wesentliche Unterstützung für die Weiterentwicklung unserer Unternehmensstrategie. Neben nüchternen Kennzahlen leitet uns dabei auch die Frage, welchen gesellschaftlichen Mehrwert wir für Berlin und die Bewohner*innen unserer Quartiere erarbeiten können.



PERSONAL- ENTWICKLUNG

Wir setzen auf engagierte und motivierte Mitarbeiter*innen, die wir für die WBM begeistern und lange zu unserer Belegschaft zählen wollen. Dafür bieten wir nicht nur spannende Aufgaben an einem Arbeitsplatz am Puls Berlins, direkt am Alexanderplatz, sondern auch attraktive Zusatzleistungen sowie umfassende Fortbildungs- und Fördermaßnahmen.

401
Mitarbeiter*innen 2019

24
Auszubildende und BA-Studierende

23
Neueinstellungen 2019

SOLIDARISCHES GRUNDEINKOMMEN

Mit dem „Solidarischen Grundeinkommen“ (SGE) will das Land Berlin arbeitslosen Berliner*innen eine Alternative zum Arbeitslosengeld II und gleichzeitig einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft bieten. Im August 2019 hat der Regierende Bürgermeister Michael Müller das Berliner Modellprojekt in unserer Zentrale am Alexanderplatz vorgestellt, und unser neuer Mitarbeiter Rahim Nagibulla unterschrieb als erster Teilnehmer dieses Programms seinen Arbeitsvertrag. Insgesamt haben wir 2019 im Rahmen des SGE sieben Quartiershelfer*innen und Quartiersläufer*innen eingestellt. Mit Unterstützung durch Weiterbildungen und Coachings wollen wir ihnen eine dauerhafte Perspektive bei der WBM eröffnen.



KULTURWANDEL ALS CHANCE

Damit Mitarbeiter*innen und Führungskräfte gemeinsame Vorstellungen zur Weiterentwicklung besser besprechen und Strategien der Zusammenarbeit effektiver entwickeln können, haben wir ein neues Konzept zum Mitarbeitergespräch umgesetzt. Hiermit können wir die verschiedenen Potenziale und Kompetenzen noch gezielter fördern und Weiterbildung anbieten.

ALLE UNTER EINEM DACH

Um zeitgemäßem Arbeiten gerecht zu werden und die Vernetzung unserer Unternehmensbereiche zu fördern, bereiten wir den Umbau unserer Zentrale am Alexanderplatz vor. Hier werden ab 2022 alle Mitarbeiter*innen zusammen unter einem Dach arbeiten. Im Sommer 2019 haben wir dazu ein Musterbüro eingerichtet, in dem bereits die künftige Ausstattung der Arbeitsplätze getestet werden kann.



Wir bieten unseren Mitarbeiter*innen vielfältige **Zusatzangebote** wie einen Zuschuss zur ÖPNV-Karte, Gesundheitskurse und vieles mehr. Wer sich weiter informieren und ins Team der WBM wechseln möchte, findet weitere Informationen auf WBM.de oder in den Sozialen Netzwerken.

→ [XING WBM](#)

→ [FACEBOOK WBM](#)

→ [TWITTER WBM](#)

→ [LINKEDIN WBM](#)

ENGAGIERT VERNETZEN

Wir unterstützen Projekte, die offen sind für alle Bürger*innen Berlins.



stiftung
naturschutz
berlin

BESTÄUBEND SCHÖN BERLIN

Wir besitzen große Immobilienbestände mit den dazugehörigen Grünanlagen in der Innenstadt. So sind wir eine geborene Partnerin des Landes Berlin, wenn es darum geht, das ökologische Konzept einer bestäuberfreundlichen Stadt umzusetzen. Gemeinsam mit Stefan Tidow, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr, haben wir nahe des Strausberger Platzes auf einer Pilotfläche den Wettbewerb "Bestäubend schön Berlin" eröffnet.

MEHR INFOS



VIelfALT MIT SYSTEM

Unter dem Titel „Vielfalt mit System“ veranstalteten wir die dritte WBM Fachtagung. Expert*innen aus Wohnungswirtschaft, Architektur und Planung präsentierten Ideen und Strategien für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Etwa 120 Gäste folgten unserer Einladung ins ANCB Aedes Metropolitan Laboratory, um über Wohnformen für eine

DOWNLOAD

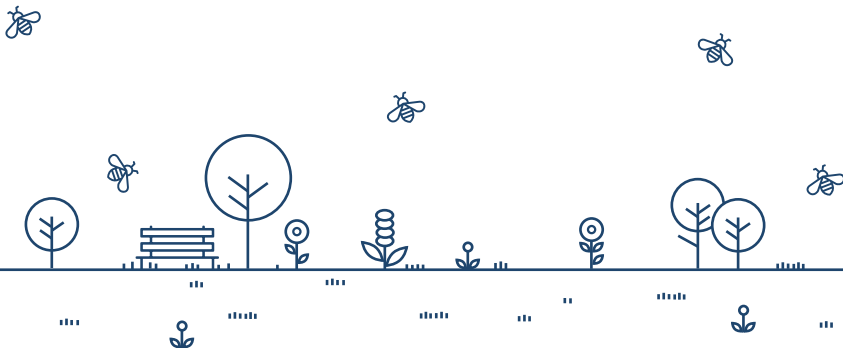


nachhaltige Stadtentwicklung zu diskutieren. Mehr Informationen und die Dokumentationen zum kostenlosen Download stehen auf unserer Webseite bereit.



WEIHNACHTEN IM SCHUHKARTON

In vielen Berliner Familien ist das Geld knapp. Viele Wünsche bleiben unerfüllt. Unsere Mitarbeiter*innen beteiligten sich daher auch 2019 an unserer Aktion "Weihnachten im Schuhkarton" und sorgten mit kleinen Geschenken für Freude.

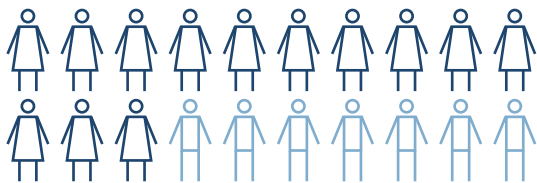


CHANCEN UND WERTE

Wir haben die "Charta der Vielfalt" unterzeichnet und leben deren Werte. Wir stehen für Chancengleichheit und Fairness in allen Bereichen der WBM. Das beginnt mit dem intensiven Austausch mit den Belegschaftsvertretungen und geht über zeitgemäße Führungsgrundsätze bis zur Gleichstellung in sämtlichen Unternehmensprozessen.

FRAUENFÖRDERUNG

Wir engagieren uns für Geschlechtergerechtigkeit. Der Frauenförderplan der WBM legt umfangreiche Maßnahmen fest und dokumentiert die Ergebnisse.



Frauenquote:
65%



AUSGEZEICHNET!

Im Februar 2019 wurde uns erneut die Einhaltung des „Pflichtenhefts zum ComplianceManagement in der Immobilienwirtschaft“ zertifiziert. Das **WBM Compliance- und Wertemanagement** hat für uns einen hohen Stellenwert. Das betrifft nicht nur unseren Verhaltenskodex, das Organisationshandbuch und die Führungsgrundsätze. Wichtige Bestandteile unserer Unternehmenskultur sind auch der Umgang mit Geschäftspartner*innen und eine nachhaltige Geschäftspolitik.



GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

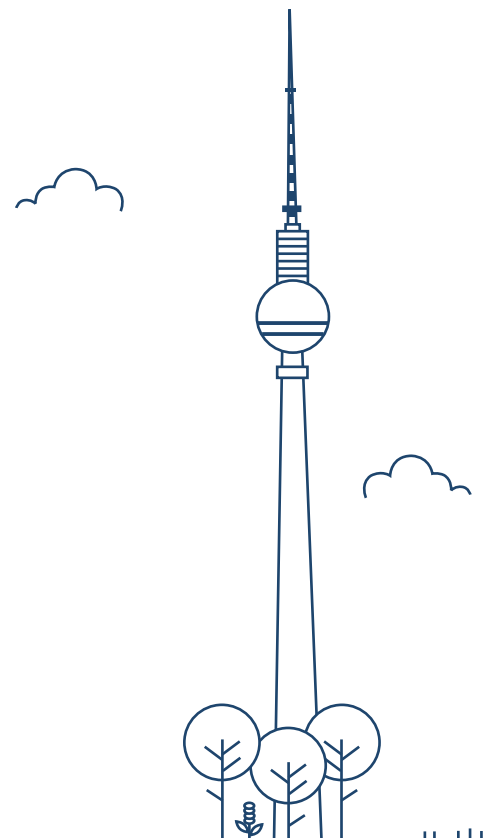
ANTEIL VON FRAUEN UND MÄNNERN IN DEN TARIFLICHEN ENTGELTGRUPPEN

Entgelt- gruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
I	0,0	0,0	1,0	100,0	0	0	13,67
I A	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	14,66
II	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	15,34
II A	7,0	77,8	2,0	22,2	0	0	16,14
III	23,0	85,2	4,0	14,8	0	0	16,93
III A	104,0	88,9	13,0	11,1	0	0	19,03
IV	21,0	72,4	8,0	27,6	0	0	20,98
IV A	29,0	55,8	23,0	44,2	0	0	22,25
V	26,0	66,7	13,0	33,3	0	0	23,97
V A	8,0	44,4	10,0	55,6	0	0	25,74
VI	13,0	59,1	9,0	40,9	0	0	27,51
1	2,0	28,6	5,0	71,4	0	0	12,19
1 A	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	13,74
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	15,30
2 A	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	15,71
3	0,0	0,0	1,0	100,0	0	0	16,12
3 A	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	16,98
4	7,0	21,9	25,0	78,1	0	0	17,84
4 A	0,0	0,0	2,0	100,0	0	0	19,54
AT 2. Ebene	1,0	20,0	4,0	80,0	0	0	
AT 3. Ebene	8,0	80,0	2,0	20,0	0	0	
AT 4. Ebene	0,0	0,0	1,0	100,0	0	0	
AT sonstige	2,0	66,7	1,0	33,3	0	0	

ANTEIL VON FRAUEN UND MÄNNERN IN DEN TARIFLICHEN ENTGELTGRUPPEN

Führungs- ebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0
2	1,0	20,0	4,0	80,0	0	0
3	10,0	76,9	3,0	23,1	0	0
4	14,0	48,3	15,0	51,7	0	0

*arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen



KONZERN- LAGEBERICHT 2019

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist die Muttergesellschaft des WBM Konzerns. Als eines von sechs landeseigenen Wohnungsbaunternahmen besitzen wir den höchsten Anteil an Mietwohnungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. In der Hauptstadt verfügen wir über mehr als 31.000 Mietwohnungen. Rund 76 % dieses Portfolios befinden sich in den zentralen Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Ein zweites wirtschaftliches Standbein unseres Unternehmens stellen darüber hinaus mehr als 285.000 m² Gewerbeflächen dar. Sie befinden sich unter anderem in zwei Bürohochhäusern, einer Kongresshalle sowie in Einzelhandelsimmobilien in den Berliner Geschäftszentren Friedrichstraße und Alexanderplatz. Unsere immobilienwirtschaftliche Kompetenz bringen wir auch als Partnerin des Landes Berlin bei der Entwicklung komplexer Quartiere von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung ein. Dies sind vor allem die Modellprojekte für das Areal um das ehemalige Haus der Statistik und das Quartier „Rathausblock Kreuzberg“ (Dragonerareal) sowie die großen Stadtquartiere, die beim Umbau des Stadtraums am Molkenmarkt/Klosterviertel entstehen werden. Diese Quartiere umfassen insgesamt rund 11 Hektar innerstädtisches Planungsgebiet.

Unser gesellschaftlicher Auftrag umfasst im Kern die Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Er erweitert sich um ökologische und soziale Dimensionen, wie die klimagerechte, sozial ausgewogene und demografiegerechte Entwicklung unserer Quartiere, sowie die Unterstützung und Beteiligung unserer Stakeholdergruppen. Wir setzen die rechtlichen Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig um. Dazu gehören das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG), die Koope-

rationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die Beteiligungshinweise des Landes Berlin, das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlinLAG) sowie der Berliner Corporate Governance Kodex. Darüber hinaus trat am 23.02.2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft, welches die privaten und landeseigenen Vermieter*innen gleichermaßen betrifft.

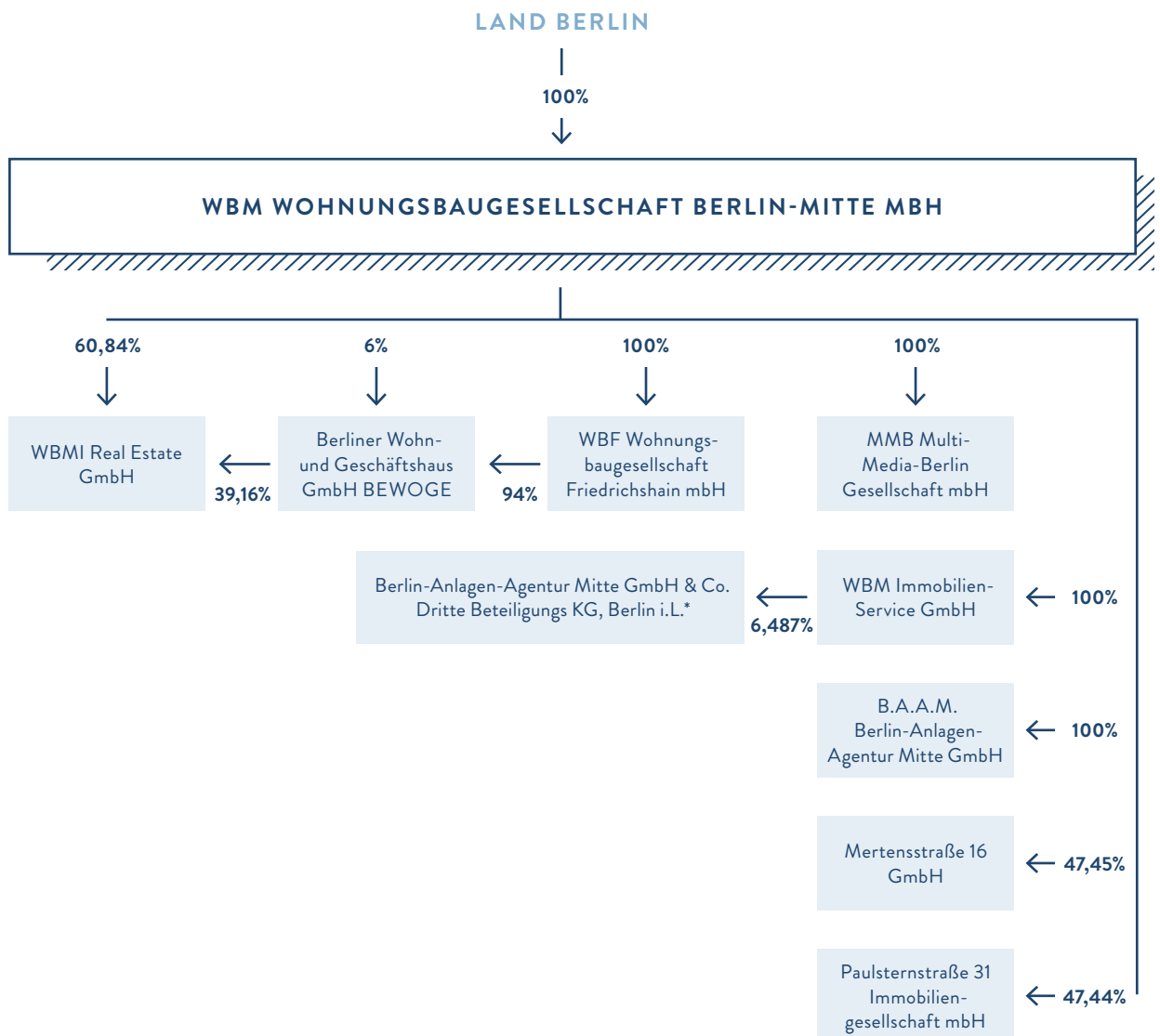
Mit den fortlaufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten tragen wir aktiv zum Werterhalt und zur Wertsteigerung unserer Bestände bei, bieten gleichzeitig zeitgemäßen Wohn- und Gewerberaum für unsere Mieterschaft und leisten unseren Beitrag zur Senkung gesundheits- und klimaschädlicher Emissionen.

Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes haben wir uns das Ziel gesetzt, unseren Immobilienbestand zu erhöhen. Zur Erreichung dieses Ziels bauen wir auf zwei strategische Säulen: zum einen den Neubau auf eigenen, angekauften oder vom Land Berlin eingebrachten Grundstücken, zum anderen die Akquise von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen im Berliner Stadtraum. In Einzelfällen bilden wir Bietergemeinschaften und Beteiligungsverhältnisse mit anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen oder engagieren uns gemeinsam mit privaten Investor*innen im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung. In ausgewiesenen Milieuschutzgebieten übt das Land Berlin das kommunale Vorkaufsrecht gemäß § 24ff BauGB zu Gunsten der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus, um die angestammte Einwohnerschaft vor Verdrängung zu schützen und die soziale Mischung zu erhalten.

Die Beteiligung der Stadtgesellschaft an Entscheidungen über die räumliche Entwicklung der Stadt Berlin ist dem Senat ein wichtiges Anliegen. Grundlage hierfür bildet der WBM-Leitfaden zur Partizipation. Dieser Beteiligungsprozess sieht frühzeitige Informationen und begründete Entscheidungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen vor, um die Akzeptanz der Betroffenen zu erhöhen. Durch Konsultation mit den Beteiligten vor Ort ergeben

sich teilweise neue Perspektiven und dies führt zu besseren Ergebnissen in der Planung und Umsetzung. Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2019 die gemeinsam mit den fünf anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen erarbeiteten Leitlinien für Partizipation im Wohnungsneubau aus dem Jahr 2017 kritisch reflektiert und zu einer weiteren Dialog-Veranstaltung gemeinsam mit der Humboldt-Viadrina Governance-Plattform eingeladen.

DIE WBM WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH IST EINE 100 %-IGE BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT DES LANDES BERLIN. FOLGENDE UNTERNEHMEN WERDEN ZUM JAHRESENDE KONSOLIDIERT ODER ALS ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN EINBEZOGEN:



* Zweckgesellschaft

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH als Konzernmutter konzentriert als alleinige personenhaltende Gesellschaft im Konzernverbund alle Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung. Im Rahmen der zielgerichteten Bestandserweiterung entwickelt die WBM Immobilien und ist Partnerin bei der Entwicklung komplexer Quartiere. Die Immobilienbestände des Mutterunternehmens befinden sich überwiegend im Bezirk Mitte. Die WBM beendet das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 0,1 Mio. € vor Gewinnabführung der Beteiligungsunternehmen.

Die WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der WBM. Mit ihrem Immobilienbestand (14.101 Wohnungen) vorrangig im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist die WBF Anbieterin in stark nachgefragten Wohnungslagen. Um die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung zu erfüllen, erfolgt die Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien über einen Zwischenmietvertrag durch die WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Mit ihrem Immobilienbestand erwirtschaftete die WBF im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresergebnis von 25,6 Mio. € (vor Verlustübernahme von der Tochtergesellschaft). Neben der Bestandsbewirtschaftung errichtet die WBF Wohnbauten mit geringem Gewerbeanteil. Das Bauvorhaben Liebigstraße 2, 2A, 3C wurde in 2019 mit 55 Wohnungen fertiggestellt.

Als bestandshaltende Gesellschaft verfügt die WBMI Real Estate GmbH Berlin ausschließlich über Immobilien im Bezirk Mitte. Diese befinden sich u. a. an der Friedrichstraße, im Nikolaiviertel und am Alexanderplatz. Analog zur WBF erfolgt die Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien der WBMI durch die WIS. Das Jahresergebnis 2019 der WBMI beträgt 31,8 Mio. €, welches maßgeblich durch Zuschreibungen (19,3 Mio. €) zum Anlagevermögen bestimmt wird.

Im Bezirk Spandau sowie in den Stadtteilen Kreuzberg, Charlottenburg und Tiergarten befinden sich mehrheitlich die Immobilien der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG. Neben dem Bestand von 4.834 Wohnungen hat die BEWOG wie ihre Schwestergesellschaften ihren Gewerbe-

bestand an die WIS vermietet. Die BEWOG erzielte im Jahr 2019 ein Ergebnis von -10,6 Mio. € (vor Verlustausgleich durch die WBF), vorrangig bedingt durch hohe Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung. Über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WBF wurde das Jahresergebnis ausgeglichen.

Die Bündelung der Aktivitäten und Geschäfte, die einer Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung entgegenstehen, erfolgt im Konzern in der WIS. Mit rund 206.000 m² Gewerbeflächen vermietet die WIS den Großteil des Gewerbeportfolios im WBM Konzern. Den bestandshaltenden Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOG zahlt die WIS eine Zwischenmiete und trägt die wirtschaftliche Verantwortung für die Gewerbeimmobilien. Damit erwirtschaftete sie ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 2,0 Mio. €.

Die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) ist eine 100 %-ige Tochter der WBM. Sie stellt als Eigentümerin von Kabelnetzen in Immobilien multimediale und telemetrische Dienste zur Verfügung. Die MMB schließt mit einem Jahresergebnis 2019 vor Gewinnabführung von 1,3 Mio. € ab.

Zwischen der WBM und den Gesellschaften WIS und MMB bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Der WBM Konzern fokussiert sich bei der Evaluierung seiner strategischen Ziele sowie der Steuerung der Unternehmen auf drei wesentliche Kennzahlen:

- **EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)**
- **Entwicklung der Sollmiete je Quadratmeter**
- **Erlösschmälerungsquote**

Diese Kennzahlen werden sowohl in den periodisch wiederkehrenden als auch in den ad-hoc-Berichten dargestellt.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft agierte in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld. Vor dem Hintergrund von Handelsstreitigkeiten, wirtschaftlichen Sanktionen und der Unsicherheit bei den Brexit-Verhandlungen stiegen die Exporte 2019 preisbereinigt um nur 0,9%, während die Importe um 1,9% zunahmen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Mittel um 0,6% gegenüber dem Vorjahr. 2019 verzeichnete Deutschland dabei erstmals mehr als 45 Millionen Erwerbstätige, rund 400.000 Personen mehr als 2018. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg um 1,6%.

Das Berliner Wirtschaftswachstum betrug 2019 nach den amtlich veröffentlichten Halbjahreszahlen knapp 2,0% und lag damit deutlich über dem bundesdeutschen Anstieg von 0,5%. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg bis Juli 2019 auf 1,53 Mio. Personen. Mit seiner Wachstumsrate von 3,7% im Vergleich zum Vorjahr stand Berlin an der Spitze aller Bundesländer. Trotzdem lag im Dezember 2019 die Arbeitslosenquote Berlins mit 7,7% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 4,9%. Im Niedriglohnsektor arbeiteten 21,5% der vollzeitbeschäftigten Berliner*innen. Laut Eduard-Pestel-Institut und der Gewerkschaft Nahrung-Genuss-Gaststätten (NGG) sind aufgrund der niedrigen Gehälter 31% aller Beschäftigten in Berlin von Altersarmut bedroht.

2.2 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Immobilienwirtschaft erbrachte im Geschäftsjahr 2019 rund 10,6% der Bruttowertschöpfung. Dies entsprach einem Anstieg von 1,4%. Die Bauinvestitionen in Deutschland stiegen in 2019 um 3,8%, im Vorjahr waren es noch 2,5% gewesen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Mrd. €. Bundesweit wurde bis Oktober 2019 der Bau von rund 249.300 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden genehmigt. Das waren 1,2% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Seit 2011 zogen im Durchschnitt jährlich 40.000 Menschen nach Berlin, womit die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich stieg. Pro Jahr würden damit mindestens 20.000 neue Wohnungen benötigt. Bis Ende September 2019 wurden in der Bundeshauptstadt jedoch nur Baugenehmigungen für 15.324 Wohnungen ausgestellt. Die Branchenverbände rechnen mit ca. 18.000 fertiggestellten Wohnungen. Dem stehen in Berlin Bauüberhänge gegenüber, die sich zum Ende 2019 auf rund 65.000 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden beliefen. Laut statistischem Landesamt sind die Gründe dafür mangelnde Baukapazitäten und Fachkräftemangel in der Baubranche, Verunsicherung durch politische Entscheidungen sowie längere Entscheidungsprozesse bei Investor*innen aufgrund hoher Grundstückskosten und komplexer werdender Projekte. In Summe reiche die Bauaktivität nicht aus, um den Bedarf zu decken.

Die Baupreise für Wohngebäude stiegen kontinuierlich an. Sie lagen im November 2019 um 3,8% höher als im November 2018. Der Häuserpreisindex in Deutschland lag im dritten Quartal 2019 durchschnittlich 4,9% höher als im dritten Quartal 2018. Besonders stark betroffen sind Eigentumswohnungen in Berlin mit 9% Steigerung.

Die Studie „Global Residential Cities“ des Beratungsunternehmens Knight Frank wies für Berlin die größte Preissteigerung bei Immobilien im Jahr 2017 weltweit aus. Für den Zeitraum 2014 bis zum zweiten Quartal 2019 zeigt die Studie einen Anstieg der Immobilienpreise in Berlin von 69%. Im weltweiten Vergleich lag Berlin damit im Mittelfeld, den höchsten Preisanstieg verzeichnete Budapest mit 153%. Auch für die Zukunft prognostiziert die Studie steigende Immobilienpreise für Berlin.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat am 23. Februar 2020 mit Rückwirkung zum 18. Juni 2019 in Kraft. Die damit verbundenen Restriktionen haben erhebliche Auswirkungen auf die Mietentwicklung der preisfreien Wohnungen im Land Berlin. Ziel des Gesetzes ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten für den überwiegenden Teil der Mietwohnungen in Berlin für fünf Jahre.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Der WBM Konzern beendete das Jahr 2019 mit einem Jahresergebnis von 30,9 Mio. €. Das geplante EBITDA von 84,0 Mio. € wurde um 17,0 Mio. € übertroffen. Wesentlicher Faktor waren die geringeren Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung gegenüber den Planannahmen, da bei Ausschreibungen für geplante Modernisierungen teilweise keine Angebote zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen eingingen. Weiterhin wirkten sich Kostenerstattungen für Prozesskosten und Auflösungen von Rückstellungen ertragserhöhend aus.

2.3.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern konnte seinen Eigenbestand um 415 Wohneinheiten erhöhen, davon 246 aus dem Ankauf von vier Objekten, 55 aus Neubaumaßnahmen sowie 112 Wohnungen aus der Beendigung von Grundstücksleihverträgen und Ankauf/Einbringung in den eigenen Bestand. Durch die Fertigstellung des gemeinsam mit der Schwestergesellschaft degewo realisierten Bauprojektes „Pepitahöfe“ in der Mertensstraße 16 GmbH (M16) in Berlin Spandau erweiterte sich der anteilige eigene Bestand in Beteiligungsunternehmen um weitere 106 Wohnungen. Die Veränderungen im Gewerbebestand resultierten vorrangig aus dem Ankauf von Immobilien sowie aus Zusammenlegungen und Neuaufmaßen von Gewerbeflächen.

Der WBM Konzern verwaltet die gesamten Immobilien der M16, somit auch den anteilig auf degewo entfallenden Anteil von 512 Wohnungen, 292 m² Gewerbefläche und 241 sonstigen Einheiten.

	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
EIGENER BESTAND								
Anzahl	30.770	30.355	1.424	1.418	7.118	7.105	39.312	38.878
davon WBM	8.815	8.457	382	370	1.361	1.349	10.558	10.176
davon WBF	14.101	14.044	6	6	2.069	2.067	16.176	16.117
davon WBMI	2.992	2.992	7	7	240	241	3.239	3.240
davon BEWOG	4.834	4.834	0	0	1.820	1.821	6.654	6.655
davon WIS	28	28	1.029	1.035	1.628	1.627	2.685	2.690
Fläche in m ²	1.913.323	1.887.278	285.544	284.209	--	--	2.198.866	2.171.487
LEIHGRUNDSTÜCKE								
Anzahl	0	112	0	0	0	1	0	113
Fläche in m ²	0	5.096	0	0	--	--	0	5.096
ANGEMIETETER BESTAND								
Anzahl	0	0	0	0	19	9	19	9
Fläche in m ²	0	0	0	0	--	--	0	0
IDEELLER BESTAND IM BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN								
Anzahl	512	406	4	1	241	195	757	602
Fläche in m ²	38.306	29.719	292	19	--	--	38.598	29.738
GESAMTBESTAND								
Anzahl	31.282	30.873	1.428	1.419	7.378	7.310	40.088	39.602
Fläche	1.951.629	1.922.093	285.835	284.228	--	--	2.237.464	2.206.321

	2019	2018	Veränderung
SOLLMIETE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnungen gesamt	6,39	6,28	0,11
Bestandwohnungen	6,29	6,19	0,10
Neubauwohnungen	10,80	10,69	0,11
Gewerbe	13,23	12,75	0,48
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %			
Wohnung	2,45	2,15	0,30
Gewerbe	4,29	3,91	0,38
ISTMIETE JE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnung	6,23	6,14	0,09
Gewerbe	12,66	12,26	0,40

2.3.2 MIETENENTWICKLUNG

Das Land Berlin nimmt als Gesellschafter wesentlich Einfluss auf die Mietentwicklung des WBM Konzerns. Neben der Mietpreisbremse und der weiteren Berliner Regelung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) setzte die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ einen klaren Rahmen zur Mietpreisgestaltung des Wohnungsbestandes.

Der Senat von Berlin beschloss am 18. Juni 2019 zusätzlich den sogenannten „Mietendeckel“ für preisfreien Wohnraum. Damit waren Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

	2019	2018	Veränderung
FLUKTUATIONSQUOTE			
Wohnung	4,3 %	4,5 %	-0,2 %
LEERSTANDSQUOTE			
Wohnung	1,6 %	1,8 %	-0,2 %

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2019 lag bei 6,39 €/m² bei einem Planwert von 6,41 €/m². Die geringere Sollmiete resultierte u. a. aus der Umsetzung des Entwurfs zum MietenWoG Bln, welches z. B. im wesentlichen Mieterhöhungen nach dem 18.06.2019 untersagt.

Am Stichtag 31.12.2019 betrug die Sollmiete für Wohnungen 6,42 €/m² und die Istmiete 6,29 €/m².

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 1,7% in der Planung kalkuliert und lagen mit 2,45% über dem Planwert. Der Anstieg resultierte u. a. aus höheren Erlösschmälerungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (u. a. Umsetzwohnungen aufgrund von Asbestsanierungen) und Ankäufen.

Das Immobilienportfolio umfasst neben dem Wohnungsbestand einem hohen Anteil unterschiedlichster Gewerbeflächen. Neben kleinen Ladenlokalen in beliebten Kiezgebieten werden auch hochwertige Büroimmobilien an der Friedrichstraße vermietet. Der WBM Konzern bietet somit ein breitgefächertes Angebot an Gewerbeflächen, das individuell und flexibel der spezifischen Nutzung angepasst wird. Auch mit der Möglichkeit, neue Nutzungskonzepte von Gewerbeflächen umzusetzen, optimieren wir unser Angebot.

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Istmieten in den Gewerbeimmobilien um 0,40 €/m² auf 12,66 €/m². Bei einem Anteil von über 20% an den Umsatzerlösen trugen die Gewerbeimmobilien wesentlich zum Jahresergebnis bei. Die Erlösschmälerungen für Gewerbe wurden mit 4,8% in der Planung kalkuliert und lagen mit 4,3% unter dem Planwert.

Rund 33.000 m² Gewerbefläche stellen wir sozialen und kulturellen Trägern zur Verfügung, um Menschen in Notlagen zu unterstützen sowie nachbarschaftliches und soziales Miteinander zu fördern.

Die Fluktuationsquote in Berlin ist laut BBU Marktmonitor bei den Verbandsunternehmen insgesamt rückläufig. Die gleiche Entwicklung lässt sich an den Daten des WBM Konzerns erkennen. Im Jahr 2013 lag die Fluktuationsquote des WBM Konzerns bei 5,8% und sank bis zum Jahr 2019 auf 4,3%.

Im Jahr 2019 erfolgten 1.335 Wiedervermietungen in Bestandswohnungen, wobei 24 Vermietungen über das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften initiiert wurden. Gemäß der Kooperationsvereinbarung erfolgte bei 62% der Neuvermietungen in Bestandswohnungen die Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

Besondere Interessentengruppen für Wohnungen benötigen einen weitergehenden Schutz. So sollen WBS-Vermietungen gemäß der Kooperationsvereinbarung zu 25% an besondere Bedarfsgruppen wie Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Schüler*innen und Studierende erfolgen. Die zugesagte Quote konnte der WBM Konzern in diesem Jahr erneut erfüllen.

2.3.3 BAUTÄTIGKEIT

Auch 2019 verfolgte der WBM Konzern im Rahmen der Neubauoffensive eine klare Wachstumsstrategie. Das Neubauprogramm fokussierte sich speziell auf unsere innerstädtischen Quartiere, um auch innerhalb des S-Bahn-Rings bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können.

Im ersten Quartal 2019 haben wir das Bauvorhaben Liebigstraße 2, 2A, 3C in Berlin-Friedrichshain mit 55 Wohnungen fertiggestellt. Von den insgesamt 55 Wohnungen wird ein Drittel durch Förderung im preisreduzierten Segment angeboten. Zum 31.12.2019 waren alle Wohnungen vermietet.

Der Bau des Neubauvorhabens Friedenstraße 85-90 in Friedrichshain ging planmäßig voran. Im Frühjahr 2019 konnten wir das Richtfest mit dem Generalunternehmer feiern. Es entstanden neben den 191 Wohnungen, davon 64 im geförderten Marktsegment, 48 Tiefgaragenstellplätze sowie Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone. Die Baufertigstellung und Übernahme der Wohnungen in die Bewirtschaftung erfolgte am 01.03.2020. Somit konnten diese bereits am Markt zur Vermietung angeboten und vermietet werden. Wir beteiligten uns im Rahmen einer kooperativen Baulandentwicklung an der Erweiterung der benachbarten Grundschule sowie dem Ausbau eines weiteren öffentlichen Spielplatzes in der Pufendorfstraße.

Auf dem Gelände der "Königlichen Pulverfabrik zu Spandau" entsteht das neue Wohnquartier „WATERKANT Berlin“ an der Daumstraße 75-85 mit 364 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt, ca. 600 m² Gewerbefläche und 160 Stellplätzen. Der Generalunternehmer wurde im Jahr 2018 beauftragt und die Arbeiten schritten 2019 planmäßig voran. Das Grundstück liegt direkt an der Havel. Die Wohnungen werden im Jahr 2021 fertiggestellt.

Für das Neubauvorhaben in der Ifflandstraße konnten wir nach umfangreicher Bürger*innenbeteiligung im Winter 2019 einen Vertrag mit einem Generalunternehmer schließen. Ab 2020 werden auf dem Grundstück drei Zeilenbauten mit 140 Wohneinheiten entstehen.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir Baugenehmigungen für eine Gesamtzahl von 433 Wohnungen erhalten, die sich auf die Projekte Areal Stralauer Allee, Landsberger Allee 62c, Pintschstraße 10, Eckertstraße 7 und Fischerinsel verteilen. Für insgesamt 451 Wohnungen haben wir 2019 die Bauanträge eingereicht, dies betrifft die Woh-

nungsbauvorhaben in der Berolinastraße und Rauchstraße 34-40 (1. Bauabschnitt) sowie das Projekt Quedlinburger Straße 45 mit Modulare Unterküften für Flüchtlinge (MUF).

Weitere 19 Projekte mit einer Gesamtanzahl von ca. 1.500 Wohnungen befinden sich in Planung bzw. in Vorbereitung.

Im Rahmen der Entwicklung komplexer innerstädtischer Quartiere planen wir mit einem Neubaupotenzial von ca. 1.000 Wohnungen im WBM Konzern.

2.3.4 MODERNISIERUNG

Neben dem umfangreichen Neubauprogramm haben wir weiterhin erheblich in die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und wirtschaftlichen Erfordernissen zur Werterhaltung und -verbesserung der Bestandsimmobilien investiert.

Im Wohnquartier in Spandau führen wir seit einigen Jahren kontinuierlich weitgreifende Modernisierungsmaßnahmen durch. Im Jahr 2019 konnten wir dort die Arbeiten in über 320 Wohneinheiten beenden. Die Maßnahmen werden in den kommenden Jahren weitergeführt. Fortgesetzt wurden die Modernisierungsmaßnahmen in der Leipziger Straße 54-58 (273 WE) in Mitte und in der Oranienstraße 69-72 (99 WE) in Kreuzberg. In der Zionskirchstraße 50 (35 WE) haben wir mit der Modernisierung der Bestandswohnungen begonnen. Ein Dachausbau lässt dort weitere vier Wohnungen in nachgefragter Wohnlage entstehen.

Neben den komplexeren Modernisierungsmaßnahmen wurden in 338 Wohnungen Strangsanierungen durchgeführt und für die Mieter*innen von weiteren 360 Wohnungen die Aufzüge modernisiert bzw. erneuert.

Die Planungen für energetische Sanierungen und komplexe Modernisierungen wurden fortgesetzt und bereits zum großen Teil zum Jahreswechsel beauftragt.

Zur Optimierung der Gewerbeflächen und Steigerung der Attraktivität haben wir 2019 zahlreiche Gewerbeflächen modernisiert. Hierzu gehören Einheiten in der Neuen Schönhauser Straße 1A, 1B, der Köpenicker Straße 96-101 sowie der Torstraße 201-205. Die Umgestaltung der Flächen in der Leipziger Straße 54-58 und Poststraße 28 wird in 2020 fortgesetzt. Aufgrund der anliegenden Denkmal- bzw. Milieuschutzbestimmungen führen wir hierzu intensive Abstimmungen mit den beteiligten Behörden, um eine behutsame und stimmige Sanierung durchzuführen.

Im Rahmen komplexer Modernisierungen ersetzen wir in rund 110 Wohnungen asbesthaltige Wand- und Bodenbeläge.

Gemäß Landesbauordnung Berlin sind alle Wohnungen bis zum 31.12.2020 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Der Umsetzungsgrad im WBM Konzern per 31.12.2019 betrug 70 %.

2.3.5 KOMPLEXE QUARTIERE

Die WBM hat sich als Partnerin des Landes Berlin und seiner Bezirke aktiv in die ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung komplexer innerstädtischer Quartiere eingebracht. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf den beiden Standorten „Haus der Statistik“ in Mitte sowie „Dragonerareal“ im Herzen Kreuzbergs aufgrund des Neubaupotenzials dort.

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für das Haus der Statistik arbeitete die Kooperation („Koop5“) aus BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Bezirksamt Mitte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBM und ZUSAMMENKUNFT Berlin eG an der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes. Ende 2019 fasste das Bezirksamt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Für die Entwicklung des Dragonerareals wurde Mitte 2019 ebenfalls eine Kooperationsvereinbarung zwischen Land Berlin (vertreten durch die BIM), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBM, Vernetzungstreffen Rathausblock und Forum Rathausblock unterzeichnet und das städte-

bauliche Werkstattverfahren auf den Weg gebracht. Die Entwürfe wurden Ende Januar 2020 öffentlich vorgestellt. Der Siegerentwurf dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

2.3.6 ANKAUF/EINBRINGUNG DURCH DEN GESELLSCHAFTER

Im Jahr 2019 erhöhte sich der Bestand des WBM Konzerns durch die Ankaufstätigkeit um 246 Wohnungen und rund 1.300 m² Gewerbefläche.

Ein Objekt haben wir über das ausgeübte gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 ff. BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erworben. Durch die Nutzung dieses kommunalen Vorkaufsrechts beabsichtigen die Bezirke, der zunehmenden Gentrifizierung und Verdrängung von Haushalten mit geringen Einkommen entgegenzuwirken. Es handelt sich dabei um Gebäude in gewachsenen Quartiersstrukturen, in denen die WBM bereits mit eigenen Beständen in der näheren Umgebung vertreten ist.

Im Geschäftsjahr wurden die zwei Leih- und Generalmietverträge mit dem Land Berlin zum 30.06.2019 und zum 30.11.2019 beendet und abgerechnet. Die Grundstücke und die darauf errichteten Senior*innenwohnhäuser sowie ein weiteres Senior*innenwohnhaus wurden mit Grundstückskaufvertrag vom 21.12.2018 und mit Kauf- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 21.11.2019 vom Land Berlin unter Anrechnung des jeweiligen Entschädigungsanspruches aus der Abrechnung der gekündigten Grundstücksleihverträge erworben.

Durch Einbringung von drei Erbbaugrundstücken vom Land Berlin, deren darauf lastende Erbbaurechte wir bereits erworben hatten, konnten wir für diese Immobilien uneingeschränktes Volleigentum erlangen.

Ebenfalls bestandswirksam wurden zwei bereits im Jahr 2018 mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abgeschlossene Grundstückskaufverträge über Baugrundstücke in Berlin-Mitte mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.838 m² zum Zwecke des Wohnungsneubaus.

2.3.7 BETEILIGUNG

Die WBM ist mit einem Anteil von 47,45 % Mitgesellschafterin an der Mertensstraße 16 GmbH (M16). Der Unternehmenszweck besteht in der Errichtung und der anschließenden Bewirtschaftung des Wohnkomplexes "Pepitahöfe" in Berlin-Spandau, Mertensstraße / Goltzstraße. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 1.024 Wohneinheiten. Mit der Übernahme der letzten 212 Wohnungen konnte das Bauvorhaben 2019 abgeschlossen werden.

Mit einem Geschäftsanteilskauf und -übertragungsvertrag hat die WBM im Jahr 2018 47,44 % der Geschäftsanteile der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (P31) erworben. Die P31 errichtet 483 Wohnungen auf den von ihr erworbenen Grundstücken in Berlin-Spandau. Die Baufertigstellung wird im ersten Quartal 2021 erwartet.

2.3.8 FINANZIERUNG

Das langfristige Zinsniveau ist im Laufe des Geschäftsjahres 2019 nochmals deutlich um ca. 110 Basispunkte gesunken und hat sich erst zum Jahresende wieder etwas stabilisiert (+ ca. 50 Basispunkte). Damit liegen weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen vor, die für Neuaufnahmen und Prolongationen genutzt wurden.

Zur Finanzierung von aktuellen und zukünftigen Neubauprojekten konnte ein Rahmenkreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank über 100 Mio. € abgeschlossen werden.

Der WBM Konzern setzte in 2019 sein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm fort, für welches Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energieeffizientes Sanieren in Höhe von 21,5 Mio. € abgerufen werden konnten.

Darüber hinaus wurden auslaufende Zinsbindungen für Umfinanzierungen in Höhe von 42,4 Mio. € genutzt.

Den Neuaufnahmen von 117,2 Mio. €, vorrangig für Neubau und Ankauf, standen planmäßige Tilgungen von 22,9 Mio. € sowie außerplanmäßige Tilgungen und Tilgungssubventionen von 2,8 Mio. € gegenüber. Danach beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2019 auf 1.119,9 Mio. €

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen und Umfinanzierungen betrug 1,41% p.a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 14,7 Jahren. Damit wurde die durchschnittliche Zinslast zum Bilanzstichtag weiter auf 2,08% p.a. reduziert.

Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit 9,8 Jahren (Vorjahr 9,7 Jahre) nahezu gleich geblieben.

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m² Wohn- und Gewerbefläche stieg auf 509 €/m² (Vorjahr 477 €/m²), wobei ein Teil aus Kreditaufnahmen für noch nicht fertiggestellte Neubauten resultierte. Der Anteil variabel verzinsten Kredite reduzierte sich im Jahr 2019 leicht auf 5,1%.

Ø Verschuldung gegenüber Kreditinstituten €/m ² Wohn- und Gewerbeflächen	2019	2018	Veränderung
KONZERN	509	477	32
WBM	552	490	62
WBMI	811	768	43
WBF	475	472	3
BEWOG E	223	189	34

2.3.9 PERSONAL

Der WBM Konzern benötigt bei den wachsenden und sich stetig verändernden Anforderungen durch den Gesellschafter und den Immobilienmarkt gut ausgebildete und qualifizierte Mitarbeiter*innen. Der Erfolg unseres Unternehmens setzt eine engagierte und motivierte Arbeitnehmerschaft voraus. Eine dauerhafte Mitarbeiter*innenbindung bedarf eines attraktiven Arbeitgebers. Dementsprechend sind wir daran interessiert, Mitarbeiter*innenpotenziale persönlich, fachlich und methodisch weiterzuentwickeln und neue Mitarbeiter*innen für das Unternehmen zu begeistern.

Im Geschäftsjahr erfolgten 23 Neueinstellungen von Mitarbeiter*innen, überwiegend im Bereich Quartiersentwicklung, sowie die Anstellung neun Auszubildender in den unterschiedlichsten Fachrichtungen.

Mit der Einführung eines „Solidarischen Grundeinkommens“ (SGE) möchte unser Gesellschafter, das Land Berlin, arbeitslosen Berliner*innen eine Alternative zum Arbeitslosengeld II und gleichzeitig einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft schaffen. Der WBM Konzern hat 2019 im Rahmen dieses Programms insgesamt sieben Quartiershelfer*innen und Quartiersläufer*innen regulär eingestellt. Die neuen Kolleg*innen werden nach Tarif entlohnt und derzeit über den Landeshaushalt refinanziert. Durch entsprechende Weiterbildungen und Coachings soll diesen Mitarbeiter*innen eine dauerhafte Perspektive bei der WBM ermöglicht werden.

Digitalisierung Personalmanagement

Mit der Digitalisierung des Personalmanagementsystems wurde ein weiterer wichtiger Baustein zur erfolgreichen Umsetzung unserer Digitalstrategie gelegt. Das Projekt startete im Rahmen des Shared Services im Januar 2019 in einem gemeinsamen Kick-off mit unserer Schwestergesellschaft HOWOGE.

Für die vollständige Einführung des digitalen Personalmanagementsystems ist eine Projektlaufzeit bis August 2020 geplant. In einem ersten Schritt konnten im September 2019 die neue Zeiterfassung, die Manager- und Employee Self-Services sowie das Reisemanagement implementiert werden.

Die Einführung der digitalen Personalakte im Jahr 2020 wird ein weiterer wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum papierlosen Büro sein und gleichzeitig die betrieblichen Abläufe für Mitarbeiter*innen deutlich verbessern.

	31.12.2019		31.12.2018	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2
Angestellte	331	307,3	328	310
gewerbliche Arbeitnehmer*innen (einschl. Hausmeister*in)	42	40,7	41	40
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	375	350,0	371	353
Auszubildende/BA-Studierende	24	23,7	21	21
Mitarbeiter*innen in ATZ-Freiphase	2	0,0	2	-
Mitarbeiter*innen gesamt	401	373,7	394	373,4

* Mitarbeiter*innen ** Vollbeschäftigteneinheit

Tarifvertrag

Mit der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) haben wir einen Anwendungstarifvertrag (AWTV) vereinbart. Der AWTV trat am 01.01.2019 in Kraft und sieht eine schrittweise Angleichung der Arbeitszeit und der Entgelte an die Flächentarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bis 01.12.2021 vor. Danach erfolgt die Entlohnung entsprechend des Tarifvertrages für die Beschäftigten im WBM Konzern.

Frauenförderung

Zu den Grundsätzen des WBM Konzerns gehören die Förderung der Chancengleichheit in der Mitarbeiterschaft und das Treffen von Einstellungs- und Beförderungentscheidungen nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit. Wir streben einen Frauenanteil von mindestens 50% der Beschäftigten in allen Bereichen an. Per 31.12.2019 waren von 401 Beschäftigten 264 weiblich. Dies entsprach einer Frauenquote von mehr als 65%. Damit waren Frauen in fast allen Bereichen überdurchschnittlich vertreten. Es gilt, Gleichstellung jederzeit und in sämtlichen Prozessen sicherzustellen: auf unserem Wachstumskurs, in den Digitalisierungsdynamiken und auch im Hinblick auf unseren innerbetrieblichen demographischen Wandel.

Gesetz zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst

Vor fünf Jahren, am 25. November 2014, hat der Bundestag das "Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst" beschlossen. Seit 2016 ist es in Kraft und verpflichtet Unternehmen, verbindliche Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen festzulegen. Ein Frauenanteil von mindestens 50% in allen Bereichen des WBM Konzern ist anzustreben.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Frauen und Männern, kombiniert mit einem gesunden Unternehmensklima, steht für den WBM Konzern weiterhin im Fokus. So war es möglich, auch in 2019 Frauen in Führungspositionen zu bringen und sie gezielt zu unterstützen.

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat der WBM lag unverändert bei 44,4% und die Geschäftsführung der WBM war paritätisch besetzt.

In der zweiten Führungsebene (Bereichsleitung) betrug der Frauenanteil 20% und in der dritten Führungsebene (Abteilungsleitung) wurden mit einer Quote von 76,9% die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes erfüllt.

2.3.10 DIGITALISIERUNG

Die Digitalstrategie des WBM Konzerns bildet in definierten Handlungsfeldern den roten Faden für die digitale Transformation. Dies betrifft zum einen die Schaffung von Rahmenbedingungen und zum anderen die Umsetzung konkreter Digitalisierungsprojekte. Beispielsweise wurde durch die Etablierung eines Prozessmanagements und die Weiterentwicklung des Projektmanagements die Basis gestärkt, um die Projekte der digitalen Roadmap der WBM umzusetzen. Diese waren zum Beispiel die Einführung von mobilen Prozessen in der Vermietung, Digitalisierung von Personalprozessen sowie die Weiterentwicklung der Bestandsdatenbank. Die WBM hat auch für die Zukunft einen klaren Fokus für die weitere Umsetzung und arbeitet an zahlreichen Projekten, vom Kundenkommunikationsmanagement und von der elektronischen Rechnungsbearbeitung bis zum digitalen Posteingang/Dokumentenmanagementsystem

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von in Höhe von 30,9 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung. Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Jahresüberschuss stand im Wesentlichen im Zusammenhang mit höheren Aufwendungen zur Werterhaltung und Wertverbesserung der Immobilien und geringeren Zuschreibungen zum Anlagevermögen.

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	254.920	244.330	10.590
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	622	1	621
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.036	2.940	96
	258.578	247.271	11.307
Bestandsveränderungen	3.325	2.438	887
Andere aktivierte Eigenleistungen	695	868	-173
Sonstige betriebliche Erträge	18.199	18.819	-620
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-140.367	-119.311	-21.056
– davon Instandhaltung / Instandsetzung	-66.033	-49.527	-16.506
Personalaufwendungen	-24.510	-22.990	-1.520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.017	-15.142	125
Sonstige Steuern	135	145	-9
EBITDA	101.038	112.095	-11.058
Abschreibungen	-41.788	-40.376	-1.412
Zuschreibungen	1.730	7.481	-5.751
Finanzergebnis	-23.871	-25.557	1.686
Ertragsteuern	-6.216	-8.904	2.689
JAHRESERGEBNIS	30.893	44.739	-13.846

Der Anstieg der Istmieten (+7,9 Mio. €) und der Erlöse aus Umlagenabrechnungen (+2,3 Mio. €) waren die wesentlichen Faktoren der Veränderung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**. Höhere Mieten im Wohnbereich (+6,1 Mio. €) ergaben sich vorrangig durch Bestandszugänge (Neubau und Ankauf). Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB und Mietanpassungen bei Neuvermietungen wirkten sich weiterhin auf die Mietentwicklung aus. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Istmieten im Gewerbebestand um 1,4 Mio. €. Die Steigerung resultierte neben den Fertigstellungen umfangreicher Baumaßnahmen und den anschließenden Vermietungen aus Neuvermietungen zu besseren Konditionen sowie erfolgten Ankäufen.

Das Honorar für die Verwaltung des Bestandes der M16 für 2018 und 2019 wurden in den **Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit** dargestellt.

Die Einnahmen aus der Verpachtung der Kabelnetze waren wesentlicher Bestandteil der **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen**. Weitere Erlöse ergaben sich aus Wärmelieferungen und weiterberechneten Betriebskosten an Dritte sowie aus einem Shared Services Projekt mit der HOWOGE.

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

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wurde wesentlich geprägt durch 9,9 Mio. € Erstattungen und Schadensersatzleistungen (Vorjahr 7,9 Mio. €) sowie 5,5 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 8,2 Mio. €). Erstattet wurden u. a. Prozesskosten für Rechtsstreite um Objekte in der Karl-Marx-Allee. Aufgelöst wurden im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten, Instandhaltung und Prozesskosten.

Die Veränderungen der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierten vorrangig aus höheren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen. Umfangreiche finanzielle Mittel flossen in Modernisierungen und Großinstandsetzungen. Begonnen wurde u. a. mit der komplexen Sanierung der Oranienstraße 69-71 und der Zionskirchstraße 50a-c. Weitergeführt wurden die Baumaßnahmen am Bersarinplatz, der Leipziger Straße und in diversen Objekten in Spandau.

Höhere Aufwendungen für Betriebskosten (2019: 69,9 Mio. €; 2018: 66,6 Mio. €) standen u. a. im Zusammenhang mit den erfolgten Bestandserweiterungen.

Bestandteil des Postens „sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung“ waren u. a. die Aufwendungen für die Installation der Rauchwarnmelder. Diese trugen signifikant zur Erhöhung vorgenannter Aufwendungen bei.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen zusätzlicher Mitarbeiter*innen waren Ursache der höheren **Personalaufwendungen**.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** blieben auf Vorjahresniveau. Höheren sächlichen Verwaltungskosten (vorrangig Projektkosten und Aufwendungen für Aus- und Weiterbildung) sowie Gerichts- und Anwaltskosten standen geringere Zuführungen zu Rückstellungen gegenüber.

Der Rückgang des **EBITDA** resultierte vorrangig aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf bewirkten einen Anstieg der planmäßigen **Abschreibungen**. Darüber hinaus beinhaltete der Posten außerplanmäßige Abschreibungen von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) resultierend aus der Immobilienbewertung.

Zuschreibungen ergaben sich aus der erfolgten Immobilienbewertung.

Geringere Zinsaufwendungen von 1,2 Mio. € waren Ursache der Verbesserung des **Finanzergebnisses**. Der Rückgang der Zinsen im Jahresvergleich resultierte aus günstigen Marktkonditionen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen.

Niedrigere tatsächliche Steuerbelastungen bei der WBM von 4,1 Mio. € (aus höheren Instandhaltungsaufwendungen), denen höhere Aufwendungen bei den latenten Steuern von 1,2 Mio. € gegenüberstanden, waren wesentliche Ursache des Rückgangs der **Ertragsteuern** um 2,7 Mio. €.

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (-66.665 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (25.294 T€) sowie restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ohne Zinsabgrenzungen) werden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da bei Auslaufen grundsätzlich Prolongationen geplant sind.

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	1.914.653	1.811.911	102.742
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.829.761	1.733.913	95.848
Finanzanlagen	41.191	32.810	8.381
Geldbeschaffungskosten	347	367	-20
Latente Steuern	43.353	44.821	-1.468
Mittel- und kurzfristiger Bereich	42.420	29.014	13.406
Vorräte und Forderungen	22.955	21.215	1.740
Liquide Mittel	19.075	7.365	11.710
Rechnungsabgrenzungsposten	391	434	-43
BILANZVOLUMEN	1.957.073	1.840.925	116.148
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	1.901.334	1.766.622	134.712
Eigenkapital	762.334	718.270	44.064
Rückstellungen	1.131	1.111	20
Verbindlichkeiten*	1.119.777	1.028.385	91.392
Rechnungsabgrenzungsposten	18.091	18.857	-766
Mittel- und kurzfristiger Bereich	55.739	74.302	-18.563
Rückstellungen	33.021	42.067	-9.046
Verbindlichkeiten*	21.877	31.289	-9.412
Rechnungsabgrenzungsposten	842	947	-105
BILANZVOLUMEN	1.957.073	1.840.925	116.148

* Umgliederung Verbindlichkeiten ehemaliger Leihgrundstücke von mittel- und kurzfristiger Bereich in langfristigen Bereich

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 116,2 Mio. € auf 1.957,1 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 99,3% durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte vorrangig auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (40,6 Mio. €), Immobilienankäufen (80,3 Mio. €) und der Einbringung von Grundstücken inklusive Anschaffungsnebenkosten (13,9 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,6 Mio. €), immateriellen Vermögensgegenständen (0,5 Mio. €) und technischen Anlagen (0,2 Mio. €) wirkten sich weiterhin bestandserhöhend aus. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen von 1,7 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 41,8 Mio. € gegenüber.

Der Anstieg des langfristigen Finanzanlagenvermögens resultierte aus Beteiligungszugängen an den assoziierten Unternehmen M16 und P31 sowie einer Darlehensvergabe im Zusammenhang mit v. g. Beteiligungen.

Die Veränderung des Postens Vorräte und Forderungen wurde signifikant durch eine zum Jahresende ausstehende Zahlung aus der Verpachtung der Kabelnetze bestimmt (1,4 Mio. €). Der Ausgleich der Forderung erfolgte im Januar 2020.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 44,1 Mio. € basierte auf der Gewinnthesaurierung sowie der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote blieb unverändert bei 39,0 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthielten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung basierte vorwiegend auf Darlehenszugängen von 117,2 Mio. € für Ankäufe und Baumaßnahmen, denen Tilgungen von 25,8 Mio. € gegenüberstanden.

Die Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen ergab sich im Wesentlichen aus dem Verbrauch von Steuerrückstellungen (5,9 Mio. €) bzw. deren Ausweis in den kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (3,8 Mio. €). Die Zahlungen der Verbindlichkeiten erfolgten im Januar 2020.

Der Rückgang der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten resultierte vorrangig aus der Rückzahlung der in 2018 in Anspruch genommenen Kreditlinie (8,5 Mio. €) sowie durch Auszahlungen an konzernfremde Investoren einer Zweckgesellschaft (3,5 Mio. €).

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:

	2019	2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	84.205	106.101
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-125.863	-152.829
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53.367	42.338
Veränderung der Zahlungsmittel	11.710	-4.388
Zahlungsmittel zum 1.1.	7.365	11.753
Zahlungsmittel zum 31.12.	19.074	7.365

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (44.369 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (25.294 T€) am Stichtag.

Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte vorrangig aus höheren Ausgaben zur Wertverbesserung und Werterhaltung der Immobilien und höheren Ertragsteuerzahlungen. Der Anstieg der Ertragsteuerzahlungen basierte auf höheren Vorauszahlungen sowie Abschlusszahlungen für 2017 und 2018.

Auch im Geschäftsjahr 2019 investierte der WBM Konzern umfangreiche finanzielle Mittel zur Umsetzung der Wachstumsstrategie. Ausgaben von 37,9 Mio. € für Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie 82,5 Mio. € für den Ankauf von Immobilien prägten den Cashflow der Investitionstätigkeit wesentlich. Weiterhin erfolgten Zahlungen für die Beteiligungszugänge an den assoziierten Unternehmen M16 und P31. Zusätzlich wurden Darlehen von 1,0 Mio. € ausgereicht. Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens basierten auf Grundstücksberechnungen gegenüber dem Gesellschafter.

Der Cashflow der Finanzierungstätigkeit wurde signifikant durch die Aufnahme von Fremdkapital von 117,2 Mio. € zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten geprägt. Dem gegenüber

standen planmäßige Tilgungen (23,0 Mio. €), Sondertilgungen (2,8 Mio. €), die Rückzahlung der in 2018 in Anspruch genommenen Kreditlinie (8,5 Mio. €) sowie Zinszahlungen (26,0 Mio. €). Weiterhin erfolgten Auszahlungen von 3,5 Mio. € an konzernfremde Investoren im Rahmen der Schlussauszahlung einer zu liquidierenden Zweckgesellschaft.

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. €. Diese sind bis auf Weiteres gewährt.

2.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf des WBM Konzerns im Berichtsjahr positiv. Die Umsetzung der Schwerpunkte der Geschäftspolitik eines kommunalen Unternehmens, die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum sowie sozial ausgerichtete Bestandspolitik prägen die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Das etablierte 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 können geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickelt werden.

Der WBM Konzern hat in seinem Risikomanagementsystem die Risikostrategie, die risikopolitischen Leitlinien, die Berichtsinhalte, -wege und -frequenzen fixiert. Über eine Risikodatenbank, die einer ständigen Aktualisierung unterliegt, werden die Entscheidungsträger zeitnah über mögliche neue Risiken informiert. Turnusmäßig wird in der Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat über die vorhandenen Risiken informiert.

Die unternehmens- und bereichskonkrete Wirtschaftsplanung dient dem Risikomanagementsystem als Basis für periodisch wiederkehrenden Vergleichs- und Abweichungsanalysen sowie Jahresprognosen. Somit werden die Auswirkungen von Abweichungen auf das Konzernergebnis frühzeitig erkannt und analysiert und – sofern erforderlich – regulierend eingegriffen.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Die im Folgenden erläuterten Risiken sind grundsätzlich strategische Risiken, die mittelfristig von höherer Bedeutung für den Konzern werden können. Wie auch im Prognosebericht erwähnt, waren Einflüsse auf die Planeinhaltung für 2020 bisher lediglich aus Verzögerungen bei Vergaben und der Umsetzung von Bau- und Instandhaltungsleistungen zu erwarten.

Aufgrund der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie können diese Risiken jetzt auch kurzfristig eine hohe Bedeutung für die WBM erlangen. Dies wird zusammengefasst im Prognosebericht dargestellt.

Baurisiken

Kontinuierlich steigenden Baukosten, eine begrenzte Verfügbarkeit von Bauleistungen sowie fehlende Bauflächen stellen Herausforderungen bei der Erfüllung der vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumsziele dar. Eine frühzeitige und detaillierte Projektplanung sowie die vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projektcontrolling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht tragen zur Reduzierung der Investitions- und Baurisiken bei.

Hinsichtlich der Bauflächen setzt der WBM Konzern verstärkt auf die Bereitschaft des Gesellschafters, freie, landeseigene Flächen zur Verfügung zu stellen sowie den Verkauf nicht mehr benötigter bebaubarer Flächen anderer Landesbeteiligungen an die städtischen Wohnungsunternehmen zu forcieren.

Seit 2017 engagiert sich die WBM zunehmend in der Entwicklung komplexer innerstädtischer Quartiere an verschiedenen Standorten. Des Weiteren wird die WBM seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) als Partner in der qualitätsvollen Stadtentwicklung gesehen, der mit der Realisierung von anspruchsvollen multifunktionalen Nutzungskonzepten betraut werden soll. Auch die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sehen in der Baurechtschaffung zugunsten der WBM die Chance, neben einem erweiterten Angebot an günstigem Wohnraum auch bestehenden sozialen Bedarf decken zu können.

Diese Projekte zeichnen sich einerseits durch die herausragenden innerstädtischen Lagen und die entsprechend große öffentliche Strahlkraft aus, andererseits besteht die zwingende Notwendigkeit zur Integration von Gewerbe sowie sozialen und kulturellen, teilweise auch religiösen Nutzungen.

Dabei unterliegen die Projekte dem Einfluss mehrerer Stakeholder (dabei wesentlich SenSW als ein Vertreter des Gesellschafters der WBM) und erfordern somit weit mehr als durchschnittlichen Abstimmungsbedarf. Zunehmend wird die enge Zusammenarbeit mit Vertreter*innen der Stadtgesellschaft erwartet, um die höchste der vier Partizipationsstufen anzubieten: Die Koproduktion. Ein weiteres Merkmal stellt somit das Erfordernis dar, vorgeschaltet zum Bebauungsplanverfahren eine sogenannte Konsensphase zu durchlaufen, was die Projektlaufzeit deutlich verlängert.

Zu den üblichen Baurisiken und der aktuell schwer kalkulierbaren Marktlage für Bauleistungen kommen bei den vorgenannten Projekten hinzu:

- extern gesteuerte Planungsvorgaben,
- unvorhersehbare Abstimmungsergebnisse,
- erhöhtes Terminrisiko aufgrund komplexer Abstimmungen und Genehmigungsprozesse,
- erhöhtes Kostenrisiko aufgrund externer Qualitätsvorgaben und Terminverzögerung,
- erhöhtes Vermietungsrisiko aufgrund externer Belegung der Mietflächen und höherem Gewerbeanteil.

Diesen zusätzlichen Risiken wird durch eine besonders intensive Steuerung der Projekte unter Einsatz zusätzlicher Ressourcen und Anwendung der üblichen Maßnahmen, wie z. B. einem effizienten Projektcontrolling, begegnet.

Ankaufsriskien

Ankäufe sowohl auf dem freien Markt als auch durch die Inanspruchnahme von Vorkaufsrechten stellen eine weitere, auch politisch gewollte Möglichkeit dar, den Immobilienbestand des Konzerns zu erweitern. Diese sind jedoch auch mit rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Risiken verbunden. Sofern die Rahmenbedingungen für die Akquisition es zulassen, wird grundsätzlich eine sorgfältige Due Diligence zur Risikominimierung durchgeführt.

Objektrisiken

Die Entwicklungen der Bestandsmieten sowie der Mieten in Neubauprojekten unterliegen neben den gesetzlichen Vorgaben des BGB den Festlegungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung. Die mieten- und wohnungspolitischen Verpflichtungen sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Inwiefern die getroffenen Annahmen zu Neuvermietungen und den damit meist verbundenen Mietabsenkungen der Realität entsprechen, wird sich im Verlauf des Jahres 2020 zeigen.

Schnelle Strukturveränderungen im Einzelhandel, u. a. bedingt durch den stetig wachsenden Online-Handel, bergen ein Risiko im Segment der gewerblichen Immobilien. Durch die Restrukturierung von Flächen, z.B. die Umwandlung von Einzelhandelsflächen in Obergeschossen zu Büroräumen, flexibleren Flächenoptimierungen und der Weiterentwicklung des Service- und Dienstleistungsgedankens werden Möglichkeiten gesehen, neue Mieter*innen zu akquirieren sowie vorhandene zu halten.

Der verhältnismäßig große Bestand an Gewerbeflächen birgt das Risiko von Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Gewerbemieter*innen. Nach der geltenden Insolvenzordnung (InsO) sind im Falle der Insolvenz eines*r Mieter*in Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch ein*e Insolvenzverwalter*in im Rahmen der sogenannten Insolvenzanfechtung nach §§ 129 ff InsO bis zu 10 Jahre rückwirkend möglich, sofern der*die Vermieter*in zum Zeitpunkt der Mietzahlung Kenntnis von der drohenden Insolvenz des Mieters hatte. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter*innen von diesem Anfechtungsrecht Gebrauch machen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum geht der WBM Konzern nicht von steigenden Wohnungsleerständen aus. Mit einem aktiven und präventiven Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kautionen wird einer negativen Entwicklung von Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen begegnet.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der WBM Konzern unterliegt im Rahmen von Umschuldungen und Prolongationen dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2024 stehen im WBM Konzern 267,0 Mio. € zur Prolongation an. Durch Umschuldungen werden vor dem Hintergrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Konditionen genutzt.

Ein zentrales Finanzmanagement beobachtet stetig die Zinsentwicklung und gleicht das Kreditportfolio mit den Marktentwicklungen und den Finanzplanungen ab. Risiken werden durch die Diversifikation von Zinsbindungsterminen und die Vereinbarung langfristiger Zinskonditionen gesenkt.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen sind zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart. Der Anteil langfristig gebundener und durch Derivate abgesicherter Kredite liegt bei 94,9%.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird, ausgehend von einem sehr geringen Ausgangsniveau, von moderat steigenden Zinsaufwendungen ausgegangen. Die Ansätze in der mittelfristigen Finanzplanung sind als konservativ anzusehen, da die wirtschaftlichen Indikatoren und die anhaltende Strategie der Europäischen Zentralbank auf ein weiterhin niedriges Zinsniveau hindeuten. Politische Einflüsse können dennoch zu kurzfristigen Schwankungen am Zinsmarkt führen.

Umfangreiche Neufinanzierungen zur Umsetzung der Wachstumsstrategie werden angemessen in Abhängigkeit der geschaffenen Vermögenswerte und der Gesamtverschuldung im Rahmen definierter Kennziffern (Loan to Value) getätigt.

Der anhaltende Anstieg bei Baukosten und Kaufpreisen für Immobilien führt bei gleichzeitiger Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund gesetzlicher Vorgaben, wie das Gesetz zur Neuregelung der gesetzlichen Vorschriften zur Mietbegrenzung („Mietendeckel“) im Zusammenhang mit Investitionen, zur Verringerung von Beleihungspotenzialen.

Aufgrund der aktuell vorhandenen Beleihungsreserven und des positiven operativen Cashflows ist das Risiko höherer Zinskonditionen im WBM Konzern in dem vorgenannten Zusammenhang derzeit gering.

In den Unternehmen des WBM Konzerns werden regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen erstellt. Liquiditätspotenziale werden unternehmensübergreifend konzernintern durch ein zentrales Cash-Pooling genutzt.

Personalrisiken

Zur Realisierung der operativen und strategischen Ziele des WBM Konzerns sind qualifizierte Fach- und Führungskräfte zwingend erforderlich. Die Umsetzung der angestrebten nachhaltigen Expansionspolitik unter dem Aspekt des demografischen Wandels bedingt eine umfassende Personalstrategie, um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen. Dies schließt Personalentwicklungsmaßnahmen ebenso mit ein, wie moderne Arbeitsplätze, eine flexible Arbeitszeitgestaltung (z. B. Home Office), ein Gesundheitsprogramm, ein betriebliches Wiedereingliederungsmanagement oder einen Familienservice. Die Ausbildung von Fachkräfte-Nachwuchs und dessen Übernahme nach erfolgreichem Abschluss ist ein weiterer wesentlicher Baustein der Personalstrategie.

Steuerrisiken

Die Unternehmen WBMI, WBF und BEWOG nehmen die Möglichkeit der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG wahr. Die gesetzlichen Vorgaben für eine Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung sind eng. Geschäftsvorfälle, die außerhalb dieser Grenzen auftreten, werden als schädlich angesehen (kurz: steuerschädliches Geschäft) und führen insgesamt zum Verlust der erweiterten Kürzung. Das steuerliche Risiko, der Verlust der erweiterten Kürzung, wird durch zusätzliche Kontrollen der laufenden Geschäftsvorfälle, Schulungen der Mitarbeiter*innen und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems vermindert und vermieden.

Fazit

Zum 31.12.2019 waren 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 Konzerns gefährden.

3.2 CHANCENBERICHT

Berlin bleibt eine wachsende Metropolregion. Der WBM Konzern und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften setzen weiter auf eine Wachstumsstrategie aus Neubau und Ankauf, um weitere Ertragspotenziale auszuschöpfen. Auch die Modernisierung und Instandsetzung sind ein Beitrag, um den Unternehmenswert zu erhöhen und die Unternehmen des WBM Konzerns zu stärken. Dabei ist die Gestaltung der einzelnen Wohnquartiere ein Grundstein für die Erhöhung der Mieter*innenzufriedenheit und -bindung.

Die digitale Transformation im Unternehmen ist ein notwendiger strukturell umzusetzender Prozess. Die damit verbundene Veränderung der Arbeitsformen und Arbeitsbedingungen kann nur gemeinsam bewältigt werden. Nur dann ist es möglich, das Vertrauen in den technologischen Fortschritt zu stärken, Mitarbeiter*innen Schritt für Schritt mitzunehmen und Veränderungen von Unternehmensprozessen transparent zu gestalten und somit die Potenziale der Digitalisierung zu nutzen.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau ermöglicht Handlungsoptionen für Neu- und Umfinanzierungen im WBM Konzern, die zur Steigerung der Ertrags- und Finanzlage genutzt werden können. Sollte sich die tatsächliche Zinsentwicklung mit 0,2% p. a. unterhalb der Planannahmen bewegen, würde sich eine Reduzierung der Zinslast um ca. 3,2 Mio. € im Planungszeitraum bis 2024 ergeben.

Die Identifikation und Entwicklung neuer Geschäftsfelder im WBM Konzern sollen zum Unternehmenswachstum beitragen und das Kerngeschäft unterstützen. Mit Energie- und Wärme-

management-Dienstleistungen kann z. B. den Anforderungen an eine effiziente Energieversorgung Rechnung getragen und eine Bündelung von Kompetenzen und Daten erreicht werden.

In die Prognoserechnung fließen Chancen ein, sofern sie als wahrscheinlich eingeschätzt werden, und sie werden auch in die zukünftige Planerstellung aufgenommen.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die Coronavirus-Pandemie wird die gesamte Wirtschaft in Europa und somit auch Berlin massiv beeinflussen. In vielen Bereichen der Wirtschaft herrscht derzeit ein Ausnahmezustand. Erschwerend kommt die Ungewissheit über die Dauer der Krise hinzu. All die positiven Aspekte, die das Jahr 2019 prägten und noch Anfang 2020 galten, wie hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete und die damit verbundene anhaltende Neubaunachfrage sowie eine ansteigende Kauf- und Mietpreisentwicklung in den größten Städten und deren Umland werden sich möglicherweise so im weiteren Verlauf des Jahres nicht fortsetzen.

Aufgrund des gleichbleibend niedrigen Zinsniveaus und anhaltender Zuwanderung konnte auch für 2020 von einem weiteren Wachstum der Berliner Wirtschaft und des Immobilienmarktes ausgegangen werden. Aufgrund der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie muss diese Prognose jedoch revidiert werden. Die Höhe der Auswirkungen in der Immobilienwirtschaft wird, analog zur gesamten Wirtschaft, abhängig von der Dauer der Krise sein. Mit Forderungsausfällen aufgrund fehlender Liquidität insbesondere von Gewerbetmieter*innen in besonders betroffenen Branchen wie Gastronomie, Einzelhandel, Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Entertainment, späteren Fertigstellungen von Bauvorhaben aufgrund fehlender Mitarbeiter*innen und Verzögerungen bei der Beschaffung von Baustoffen muss ebenso gerechnet werden wie mit verschobenen Baubeginnen und höheren Erlösschmälerungen infolge längerer Leerstände.

Das MietenWoG Bln wurde in der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Mittelfristplanung bis 2024 für die Berechnung der Mietentwicklung, soweit zum Planungszeitpunkt bekannt, bereits berücksichtigt. Sein Einfluss auf die Bau- und Modernisierungstätigkeit in der Stadt und somit auf deren Preisentwicklung kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden.

Für das Jahr 2020 wurde gemäß der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplanung mit einer Plan-Sollmiete für den Wohnungsbestand von 6,41 €/m² und für den Gewerbebestand von 13,43 €/m² kalkuliert. In dieser Planung berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 2,3 % und für Gewerbe mit 5,4 % kalkuliert. Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind mit 77,3 Mio. € u. a. für Objekte in der Leipziger Straße, der Südekumzeile sowie dem Brunsbütteler Damm veranschlagt. Für das Geschäftsjahr 2020 liegt das geplante Jahresergebnis bei 16,6 Mio. €, bei einem Plan-EBITDA von 79,3 Mio. €.

In dieser Planung sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht erhalten. Aufgrund der Pandemie muss davon ausgegangen werden, dass Plan und Ist erheblich voneinander abweichen werden. Dabei können sich nicht nur ergebnisvermindernde, sondern auch gegenläufige Effekte ergeben, deren Auswirkungen wir jeweils nicht verlässlich schätzen können. Grundsätzlich werden im Bereich der Wohnungsvermietung keine gravierenden Einnahmerückgänge oder Änderungen der Sollmieten erwartet. Jedoch können die Einnahmen im Bereich Gewerbe und die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung deutlich unter den Planungen liegen. Da sich diese entgegengesetzt auf das EBITDA auswirken, lässt sich die Gesamtauswirkung für 2020 derzeit nicht verlässlich bestimmen. Daher bleibt das Plan-EBITDA derzeit unverändert. Aufgrund der überwiegend aus der Wohnungsvermietung resultierenden Einnahmen werden bestandsgefährdende Auswirkungen derzeit nicht gesehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwerte sind angesichts der umfangreichen Stützungsmaßnahmen der Regierungen und der Zentralbanken nicht prognostizierbar.

Aussagen zur Mittelfristplanung

Bestandteil der verabschiedeten Mittelfristplanung sind die kalkulierten Auswirkungen des Mietendeckels, die Auswirkungen der Pandemie sind es nicht. Der WBM Konzern budgetiert im Planungszeitraum bis 2024 durchgängig positive Ergebnisse.

Der WBM Konzern will die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren weiter fortführen. Neben diversen Einzelprojekten steht die Weiterentwicklung komplexer Quartiere im Fokus. Im Planungszeitraum bis 2024 wird mit diversen Neubauprojekten begonnen. Planbestandteil ist der Zugang von rund 2.900 Wohnungen aus eigenen Neubauvorhaben und Neubauten in einer Beteiligung (davon 190 in 2020).

Im Planungszeitraum bis 2024 wird weiterhin von einem positiven Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit ausgegangen, auch wenn die Coronavirus-Pandemie zu Rückgängen bei den Einnahmen aus Gewerbevermietung führen sollte. Die nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibenden finanziellen Mittel sollen zur Umsetzung der Wachstumsstrategie beitragen. Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

Tatsächliche Entwicklungen können von den prognostizierten Erwartungen abweichen und das voraussichtliche Ergebnis beeinflussen.

4. CORPORATE GOVERNANCE

Im WBM Konzern werden die im Berliner Corporate Governance Kodex 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 von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Berlin, den 27. März 2020



Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer

ANLAGE
ZUM KONZERN-
LAGEBERICHT
2019

ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DES AUFSICHTSRATES DER WBM WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH ZUM BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2019 fanden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, vier Bau- und Vermögensausschusssitzungen sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. Im Rahmen seiner Sitzung am 30. September 2019 befasste sich der Aufsichtsrat auch mit der Effizienz seiner Tätigkeit.

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 nachgekom-

men; 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 Geschäftsführer 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.

Die Geschäftsführung hat die Vorschriften des Landesgleichstellungsgesetzes Berlin beachtet.

Die Geschäftsverteilung und die 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 28. Mai 2019 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 gezahlte Vergütung wurde im Anhang des Konzernabschlusses des WBM Konzerns ausgewiesen.

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.

Es erfolgten Teilnahmen von Aufsichtsratsmitgliedern an Schulungsveranstaltungen für Aufsichtsräte.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte ihnen keine, nicht in den Aufsichtsrats-sitzungen behandelte, außerordentliche Ereignisse zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Die Ausschüsse haben 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, Vorsitzender des Aufsichtsrats, ist Mitglied des Aufsichtsrates der EUROPA-CENTER AG und des Beirates der C.E. Danger GmbH & Co. KG, Vorstand der EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung, Beiratsvorsitzender der Wein- und Sektkellerei Jakob Gerhardt Niersteiner Schlosskellereien GmbH & Co. KG. und beratend für die Allthings GmbH tätig.

Frau Dr. Margaretha Sudhof (Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 25. Juli 2019) war Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende),
- degewo AG,
- Berliner Bäderbetriebe (BBB) Anstalt des öffentlichen Rechts,
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) Anstalt des öffentlichen Rechts,
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH,

Frau Regula Lüscher ist Mitglied in den Kuratorien:

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

den Stiftungsräten:

- Preußischer Kulturbesitz,
 - Stiftung Berliner Schloss – Humboldtforum,
 - Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg,
- sowie im Baukollegium und im Verwaltungsausschuss des Bauhaus-Archiv.

Frau Heidemarie Wagner ist Mitglied des Beirats der Deutschen Bundesbank/ Hauptverwaltung Berlin.

Herr Peter Stubbe ist Vorstandsvorsitzender der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen.

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder

- **Frau Renate Hachtmann** (Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 6. November 2019),
- **Herr Jens Peter Hein,**
- **Herr Henry Henning** (Mitglied des Mieterrates der WBM),
- **Frau Ramona Morgenthaler** und
- **Herr Martin Püschel**

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 unangemessen gewährt. Der Geschäftsführung ist ein Compliance-Verstoß in Verbindung mit einer mutmaßlichen Vorteilsnahme bekannt geworden, sie hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen und konsequent umgesetzt.

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:

Frau Christina Geib ist Mitglied des Verbandsausschusses und des Prüfungsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sowie des Aareon Wodis Sigma Beirats.

Des Weiteren ist sie Mitglied in der BAG kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW und des Fachausschusses Bildung und Personalentwicklung des GdW, Mitglied des Vorstandes der AGW und Leiterin des Arbeitskreises Personal und Organisation des AGW sowie Mitglied im Kuratorium des EBZ.

Außerdem war sie bis 31. Oktober 2019 Geschäftsführerin der Mertensstraße 16 GmbH, Berlin.

Herr Jan Robert Kowalewski (Geschäftsführer bis 30. September 2019) war Mitglied der technischen Fachkommission des BBU.

Herr Helbig (Geschäftsführer seit dem 30. September 2019) ist Geschäftsführer der Paulsternstr. 31 Immobiliengesellschaft mbH.

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführung zugestimmt.

Geschäfte mit zum Konzern gehörenden Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehende Personen oder ihnen persönlich nahe stehende 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.

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungunternehmen des Konzerns auf.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

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 2019 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Der Abschlussprüfer des Vorjahres, die KPMG AG, hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2018 teilgenommen.

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

Berlin, 27. März 2020



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer

KONZERNBILANZ & KONZERNSCHLUSS- RECHNUNG

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019	Vorjahr
	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN	1.871.001	1.766.772
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	807	788
II. Sachanlagen	1.829.003	1.733.174
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.464.555	1.414.710
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	247.838	252.600
3. Grundstücke ohne Bauten	36.559	15.696
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	7.539
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.752	2.737
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.135	2.179
7. Anlagen im Bau	50.569	27.555
8. Bauvorbereitungskosten	14.939	10.158
9. Geleistete Anzahlungen	2.117	0
III. Finanzanlagen	41.191	32.810
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.129	11.754
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.000	21.000
4. Beteiligungen	5	5
5. Sonstige Ausleihungen	1.006	0
B. UMLAUFVERMÖGEN	133.986	115.244
I. Andere Vorräte	66.687	63.358
1. Unfertige Leistungen	66.664	63.339
2. Andere Vorräte	23	19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22.930	21.196
1. Forderungen aus Vermietung	2.526	2.289
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.746	613
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	9.000	9.304
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	122	127
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	2.461	1.492
7. Sonstige Vermögensgegenstände	6.932	7.228
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.369	30.690
- davon Treuhandvermögen: T€ 25.294 (Vorjahr: T€ 23.325)		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	738	801
1. Geldbeschaffungskosten	347	367
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	391	434
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	43.353	44.821
E. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	2	0
	2.049.080	1.927.638
KURZZEITIG FÜR DEN GESELLSCHAFTER VERWALTETES GRUNDSTÜCK	71	0

PASSIVA	31.12.2019	Vorjahr
	T€	T€
A. EIGENKAPITAL	762.334	718.270
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	155.921	142.750
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	238.707	238.707
IV. Konzernbilanzgewinn	360.982	330.089
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	330.089	285.349
2. Konzernjahresüberschuss	30.893	44.740
B. RÜCKSTELLUNGEN	34.202	43.226
1. Rückstellungen für Pensionen	1.131	1.111
2. Steuerrückstellungen	1.716	10.117
3. Sonstige Rückstellungen	31.355	31.998
C. VERBINDLICHKEITEN	1.233.611	1.146.338
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.119.918	1.038.221
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	3.699
3. Erhaltene Anzahlungen	66.800	65.077
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.645	29.683
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 25.150 (Vorjahr: T€ 23.325)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144	402
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 144 (Vorjahr: T€ 0)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.482	8.730
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	3	23
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.619	503
– davon aus Steuern: T€ 4.473 (Vorjahr: T€ 354)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	18.933	19.804
	2.049.080	1.927.638
VERPFLICHTUNG GEGENÜBER DEM GESELLSCHAFTER ZUR HERAUSGABE DES VERWALTETEN GRUNDSTÜCKES	71	0

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019**

GUV	2019	Vorjahr
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	258.578	247.271
a) aus der Hausbewirtschaftung	254.920	244.330
b) aus Betreuungstätigkeit	622	1
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.036	2.940
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.325	2.438
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	695	868
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.202	26.590
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-140.367	-119.311
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-139.596	-118.699
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	-1
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-771	-611
6. Rohergebnis	142.433	157.856
7. Personalaufwand	-24.510	-22.991
a) Löhne und Gehälter	-19.995	-18.812
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.515	-4.179
– davon für Altersversorgung T€ -692 (Vorjahr: T€ -620)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	-41.788	-40.376
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.017	-15.142
10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	450	0
11. Erträge aus Beteiligungen	161	177
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20	21
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177	105
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 82 (Vorjahr: T€ 23)		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.952	-26.151
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -116 (Vorjahr: T€ -99)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.216	-8.904
– davon latente Steuern T€ -1.468 (Vorjahr: T€ -270)		
16. Ergebnis nach Steuern	30.758	44.595
17. Sonstige Steuern	135	145
18. Konzernjahresüberschuss	30.893	44.740

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019	Vorjahr
	T€	T€
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	84.205	106.101
Periodenergebnis	30.893	44.740
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	40.058	32.895
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-366	397
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	41	491
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	37	-158
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.216	8.904
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.699	-5.866
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-794	1.082
Zinsaufwendungen/Zinserträge	24.740	25.970
Ertragsteuerzahlungen	-9.921	-2.354
INVESTITIONSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-125.862	-152.829
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.664	268
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-121.155	-137.785
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-535	-166
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.931	-5.978
Erhaltene Zinsen	95	82
Auszahlungen/Einzahlungen von Krediten für Beteiligungen	0	-9.250
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53.366	42.338
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	-3.516	0
Einzahlungen/Auszahlungen von kurzfristigen Geldmarktkrediten	-8.500	8.500
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	117.200	90.813
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-2.817	-8.530
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-22.991	-23.686
Gezahlte Zinsen	-26.010	-24.759
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	11.710	-4.388
Stand Finanzmittel zum 01.01.	7.365	11.753
Stand Finanzmittel zum 31.12.	19.075	7.365

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2019	MUTTERUNTERNEHMEN			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	
	T€	T€	T€	
Stand 31.12.2017	6.724	139.169	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2017 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	3.581	-	
Konzernjahresüberschuss 2018	-	-	-	
Stand 31.12.2018	6.724	142.750	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2018 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	13.171	-	
Konzernjahresüberschuss 2019	-	-	-	
Stand 31.12.2019	6.724	155.921	238.707	

	KONZERNBILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GEMÄSS KONZERN- BILANZ
	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahresüberschuss	Summe erwirtschaftetes Konzernerneigenkapital	
	T€	T€	T€	T€
	256.537	28.812	285.349	669.949
	28.812	-28.812	0	0
	-	-	-	3.581
	-	44.740	44.740	44.740
	285.349	44.740	330.089	718.270
	44.740	-44.740	0	0
	-	-	-	13.171
	-	31.179	31.179	31.179
	330.089	31.179	361.268	762.620

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

www.wbm.de
www.jeder-qm-du.de

GESAMTVERANTWORTUNG

Konzeption, Bild, Organisation
Redaktion
MARTIN PÜSCHEL
Referent Baukultur
Stab Quartiersentwicklung
martin.pueschel@wbm.de

DANKSAGUNG

Wir bedanken uns ausdrücklich bei unseren Kolleg*innen bei der WBM, die uns unter den besonderen Umständen wie gewohnt mit Rat und Tat beim Erstellen dieses Berichts unterstützt haben. Insbesondere danken wir den WBM Teams Rechnungswesen und Controlling sowie den Mitarbeiterinnen der Agentur EINSATEAM für ihren Einsatz und die hervorragende Zusammenarbeit. Ein herzliches Dankeschön außerdem für den „WBM-Mund-Nasen-Schutz“, den Frau Hoffmann für Natascha Wessling, Bereichsleiterin Quartiersentwicklung, designt und gefertigt hat (siehe Vorwort).

V.I.S.D.P.

CHRISTOPH LANG
WBM Pressesprecher
presse@wbm.de

GESTALTUNG

EINSATEAM, Berlin
Art Direction: JUDITH KELLER
Layout: KAROLINE GORMAN-RIGAUD
Projektkoordination: ANDREA NAKATH
Reinzeichnung: SIMON ADRIAN

DRUCK

B&W Druck und Marketing GmbH, Bochum

BILDNACHWEIS

S. 02: Nils Hasenau
S. 06: Andreas [Franz Xaver] Süß
S. 07: Axel Schulten
S. 09: Claudius Pflug
S. 10: Claudius Pflug
S. 11: form follows you (Foto)
S. 11: JMP (Visualisierung)
S. 12: Teleinternetcafe | Treibhaus (Visualisierung)
S. 12: Daniela Heldt
S. 13: SMAQ | ManMadeLand | Barbara Schindler (Visualisierung)
S. 14 links oben u. rechts: Claudius Pflug
S. 14 links mitte u. unten rechts: André Fiebig
S. 14 rechts mitte: Cathrin Bach
S. 15: Claudius Pflug
S. 16: Silvio Tucholke
S. 17 rechts: Goenz | Konstantin Gastmann
S. 17 unten links: Nils Hasenau
S. 18 mitte rechts: Marco von Oel
S. 18 unten links: Andreas [Franz Xaver] Süß
S. 19 beide: WBM

Berlin, 22. Mai 2020

WBM.

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH