

WBM. 2016

NEUE WEGE

NEUE KONZEPTE

NEUE PERSPEKTIVEN

KENNZAHLEN

	2016	2015	2014	2013	2012
Bewirtschafteter Bestand	29.076	28.783	33.082	33.178	32.939
• Eigenbestand (inkl. Leasing, Sanierung und Leihgrundstücken)	29.076	28.783	28.056	28.041	27.809
• Restitution	0	0	64	64	64
• Fremdverwaltung	0	0	2.291	2.533	2.553
• Wohneigentumsverwaltung (WEG)	0	0	2.671	2.540	2.513
Gewerbefläche in m ²	282.731	280.038	317.335	318.735	317.068
Bilanzsumme in Mio. €	1.727	1.651	1.666	1.613	1.681
Anlagevermögen in Mio. €	1.542	1.486	1.469	1.436	1.503
Eigenkapital in Mio. €	632	593	572	529	485
Konzernumsatz in Mio. €	228	217	220	217	219
Eigenkapitalquote gemäß Vermögenslage	38,5%	37,7%	36,1%	34,6%	30,3%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Mio. €* Laufende Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung/ Investitionen ohne Neubau in Mio. €	78,0	61,1	50,8	46,6	40,9
Investitionen in den Neubau in Mio. €	54,4	23,8	2,2	0,2	–
Mitarbeiterzahl am Jahresende	365	351	368	366	370
• davon Auszubildende	23	20	21	18	16

* ab 2015 nach DRS 21

IMMOBILIENBESTAND DER PLATZHIRSCH IN BERLINS MITTE SIND WIR

Wir, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), sind der größte städtische Immobilienverwalter in den zentralen Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Unsere Bestände von rund 29.000 Wohnungen und mehr als 280.000 Quadratmetern Gewerbefläche befinden sich zum Großteil in attraktiven Innenstadtlagen mit sehr guter Anbindung an die Infrastruktur. Die klassische „Platte“ macht dabei rund 70 Prozent der Immobilien aus. Hierzu gehören Ensembles der DDR-Moderne wie das Haus des Lehrers, das bcc Berlin Congress Center, das Hochhaus an der Weberwiese und der Platz der Vereinten Nationen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der DDR-Moderne genießen heutzutage wieder eine stetig wachsende internationale Anerkennung.

Wir sind Unterzeichner der Initiative „Charta der Vielfalt“ und verpflichten uns damit, Vielfalt ohne Vorurteile anzuerkennen, wertzuschätzen und in die eigene Unternehmenskultur einzubringen. Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. hat uns zudem für unser Werte- und Compliance-Management zertifiziert.



DIE WBM GMBH
VERWALTET
29.076
BESTANDS-
WOHNUNGEN.



INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN	4	KENNZAHLENINDEX	96–103
BESTANDSÜBERSICHT UND NEUBAUPROJEKTE	5	ÜBERBLICK KRITERIEN UND LEISTUNGSINDIKATOREN. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG.	
PRÄAMBEL	8	JAHRESABSCHLUSS 2016	104–137
KAPITEL 01 / BAUKULTUR	10–13	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	106–107
DDR-MODERNE. FRIEDRICHSHAIN-WEST. INFRALEICHTBETON.		KONZERNLAGEBERICHT 2016. ANLAGE ZUM KONZERNLAGEBERICHT 2016.	108–129
KAPITEL 02 / GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT	14–23	KONZERNBILANZ 2016. KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG.	130–137
AUFTRAG. RAHMENPARAMETER. DIALOG.		KAPITALFLUSSRECHNUNG. KONZERNEIGENER KAPITALSPIEGEL.	
KAPITEL 03 / PERSONALENTWICKLUNG	24–31	IMPRESSUM UND KONTAKT	138
DEMOGRAFISCHER WANDEL. MITARBEITERBEFRAGUNG.			
GESUNDHEITSMANAGEMENT. EINSATZBEREITSCHAFT. VEREINBARKEIT.			
GLEICHBERECHTIGUNG. AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG.			
KAPITEL 04 / UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	32–39		
UNTERNEHMENSSTEUERUNG. RENTABILITÄT. KENNZAHLEN. PORTFOLIO.			
COMPLIANCE. ORGANISATION. FÜHRUNG. DIGITALISIERUNG.			
KAPITEL 05 / BESTANDSZUWACHS	40–49		
ANKAUF. UMNUTZUNG. NEUBAU. DACHAUFBAUTEN.			
WOHNEXPERIMENTE. QUALITÄTSSICHERUNG			
KAPITEL 06 / QUARTIERSMANAGEMENT	50–59		
REORGANISATION. VERMIETUNG. WOHNSTANDARDS.			
HAUSMEISTER(INNEN). WOHNUMFELD. SANIERUNG. BETREUUNG.			
BARRIEREARM. KOMMUNIKATION. GEWERBE.			
KAPITEL 07 / UMWELT	60–69		
KLIMASCHUTZABKOMMEN. BESTANDSAUFWERTUNG. VERSORGUNGSANLAGEN.			
SHARED SERVICES. ABFALLMANAGEMENT. GRÜNANLAGEN. FIRMENGARTEN.			
MIETERGARTEN. STADTNATUR. BÜRO. INFORMATIONSTECHNIK.			
KAPITEL 08 / BETEILIGUNGSKULTUR	70–77		
PARTIZIPATIONSSTRATEGIE. BETEILIGUNGSFORMATE. MIETERMANAGEMENT.			
MIETERDIALOG. MITARBEITERBEFRAGUNG.			
KAPITEL 09 / SOZIALES	78–87		
EIGENINITIATIVE. SOZIALES NETZWERK.			
KAPITEL 10 / KULTUR	88–95		
HOCHSCHULKOOPERATIONEN. PLATTENPORTAL. WBM KULTURKALENDER.			

PRÄAMBEL

NACHHALTIG DENKEN UND HANDELN

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie erleben gerade eine kleine Premiere: Mit dem vorliegenden Bericht für 2016 lesen Sie unseren ersten integrierten Nachhaltigkeitsbericht. Integriert, weil wir uns entschlossen haben – ganz im Sinne der Nachhaltigkeit –, einmal im Jahr nur einen Gesamtbericht über unsere Geschäftstätigkeit, unseren Jahresabschluss und unsere Nachhaltigkeitserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu veröffentlichen. Auch das ist bereits ein Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Unser Grundsatz lautet: Nachhaltig denken und handeln. Ein ehrgeiziger Anspruch, denn es ist nicht leicht, gewohnte Denk- und Handlungsmuster in gewachsenen Strukturen immer wieder ehrlich und ergebnisoffen auf den Prüfstand zu stellen. Deshalb ist es umso wichtiger, das Thema Nachhaltigkeit von Anfang an strategisch zu entwickeln und im Unternehmen als fortlaufenden Prozess zu implementieren. Oftmals geht es aber auch gar nicht um die große Veränderung, sondern um eine effiziente Feinjustierung in der Geschäftspolitik. Denn bei der Erstellung dieses Berichtes haben wir festgestellt, dass die WBM in

vielen Bereichen in puncto Nachhaltigkeit bereits gut aufgestellt ist. Das werden wir ab sofort nach innen und außen auch deutlich kommunizieren. Wir sind uns aber gleichzeitig sicher, dass es noch ein großes zusätzliches Potenzial gibt, die Nachhaltigkeit im Unternehmen zu verbessern. Dieses Potenzial werden wir in einem laufenden Lern- und Feedbackprozess gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Kooperationspartnern erschließen.

Nachhaltiges Denken und Handeln ist für uns ein dynamischer und fortlaufender Prozess, der sich an den Vorstellungen und Wünschen der Stakeholder ausrichtet. Unsere Herausforderung sehen wir darin, den Teilnehmern dieses Prozesses eigene Denk- und Handlungskorridore einzurichten und kreativen Spielraum für innovative Ideen zur Verfügung zu stellen.

SYMBOLIK DER BALL ROLLT FÜR NACHHALTIGKEIT

Wir laden Sie dazu ein, das komplexe Thema der Nachhaltigkeit mit uns auf sportliche Weise zu erkunden. Ein Ball dient uns dabei als Symbol für Nachhaltigkeit. Als Gegenpol zur Immobilie, einer „unbeweglichen“ Sache, bringt der Ball symbolisch unseren dynamischen Weg zu mehr Nachhaltigkeit zum Ausdruck:

- **am Ball sein** = aktiv sein; Einfluss gewinnen
- **den Ball auch mal abgeben können** = Verantwortung übertragen, andere einbeziehen
- **den Ball aufnehmen** = das Wort ergreifen; einen Gedanken weiterführen
- **den Ball flach halten** = unnötiges Risiko vermeiden
- **den Ball im Spiel halten** = sich auf das Wesentliche konzentrieren
- **sich den Ball gegenseitig zuspielen** = miteinander kooperieren

Ein Ball hat keinen Anfang und kein Ende ist somit ein Symbol der Einheit, Ganzheit und Vollständigkeit und entspricht dem Charakter einer demokratischen Prozesskultur. Und das passt doch wirklich gut zu unserem gemeinsamen Thema einer ganzheitlichen Sichtweise auf Nachhaltigkeit.

Wir übergeben Ihnen hiermit den Ball ...

und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Berichtes.

BAU KULTUR



Gutes Bauen zeichnet sich aus durch die Ausgewogenheit zwischen Robustheit, Zweckmäßigkeit und Anmut. Dieser Dreiklang, den Vitruv einstmals formuliert, ergänze ich mit angemessen, umweltfreundlich, sozial. Damit Nachbarschaften und Bauten all dies erfüllen, müssen wir viel miteinander reden. Baukultur ist also Dialogkultur, wenn denn das Resultat von oben definierten Sinn nachhaltig sein soll. R. Lüscher

Staatssekretärin Regula Lüscher

Senatsbaudirektorin, seit fünf Jahren im
Aufsichtsrat der WBM

BAUKULTUR

HEUTE DAS BERLIN VON MORGEN ENTWERFEN

„Deutschlandweit herrscht eine erhitzte Debatte um die architektonische Zukunft der Städte. Die Sehnsucht nach vergangenen Zeiten lässt historisierende Rekonstruktionen entstehen, was ich kritisch sehe. Vorhandene Strukturen aus der jüngeren Architekturgeschichte wie der Bauhaus-Ära werden als Klassiker international hoch gelobt. Die DDR-Moderne erfährt erst in den letzten Jahren eine aus meiner Sicht verdiente neue Aufmerksamkeit. Nicht ohne Grund werden immer mehr dieser spannenden Ensembles unter Denkmalschutz gestellt. Sie zeigen, dass auch moderne, serielle Bauten aus den 1960er- bis 1980er-Jahren ein wichtiger und prägender Teil der Identität unserer Stadt sind. Die WBM hat mit ihren Beständen der DDR-Moderne mitten in Berlin ein beachtenswertes Erbe angetreten. Urbanität in der Innenstadt wird im Rahmen der anstehenden umfassenden Neubauplanungen neu definiert. Es gilt, den Charakter vorhandener Strukturen zu verstehen und respektvoll weiterzuentwickeln, aber auch neue, innovative Handschriften zu entwickeln, die in den räumlichen Kontext passen. Berlin steht für Kreativität und Innovationen und schafft es immer wieder, Altes mit Neuem in eine spannende Beziehung zu bringen. Dies soll sich auch in der Baukultur widerspiegeln. Hierzu gehören auch die Menschen, die in Berlin leben und sich für Berlin interessieren. Wir wollen sie aktiv an dem städtebaulichen Prozess teilhaben lassen. So führte etwa das aufwendige Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der Berliner Mitte nicht nur zu zehn Bürgerleitlinien. Es zeigt auch, dass Interesse und Raum für sachliche Diskussionen um eine zeitgemäße Stadtplanung vorhanden sind. Als kommunales Unternehmen mit großem Bestand in der historisch durchmischten Berliner Innenstadt trägt die WBM eine besondere Verantwortung für die Menschen, die dort leben und arbeiten – aber auch für das baukulturelle Gedächtnis Berlins.

Als Senatsbaudirektorin und Aufsichtsratsmitglied der WBM wünsche ich mir, dass wir das Erbe der Nachkriegsmoderne und den in rund 800 Jahren entstandenen urbanen Raum durch Innovation und Andersdenken in eine erfolgreiche Zukunft führen. Und ich bin überzeugt: Gemeinsam wird uns das gelingen.“

Regula Lüscher

DDR-MODERNE

VERANTWORTUNG FÜR DAS ERBE

Rund 70 Prozent des Bestandes der WBM sind Plattenbauten und industriell vorgefertigte Gebäude. Alle liegen sie in der Berliner Innenstadt, viele sind Sonderkonstruktionen. Darunter befinden sich unter Denkmalschutz gestellte Ensembles der DDR-Moderne wie am Platz der Vereinten Nationen oder die Bebauung des Nikolaiviertels. Mit der zunehmenden Wertschätzung der architektonischen Besonderheiten des Berliner Zentrums fällt damit der Blick besonders auf die WBM. Unser Stolz auf unser architektonisches Erbe spiegelt sich zum Beispiel im WBM-eigenen Kulturportal JEDER M² DU wider oder in der gekonnten Sanierung des raumprägenden Wohn- und Geschäftshauses Spitteldeck. In Zusammenarbeit mit Senator a. D. Dr. Thomas Flierl hat die WBM eine vorbereitende Studie zur Errichtung von Pavillonbauten als eine mögliche Ergänzung der westlichen Karl-Marx-Allee in die Wege geleitet.

FRIEDRICHSHAIN-WEST

WEITERENTWICKLUNG DER NACHKRIEGSMODERNE

Mit der Potenzialanalyse für Friedrichshain-West hat die WBM die Diskussionsgrundlage für die kommende Weiterentwicklung ihrer Quartiere zwischen Königstor und dem Berliner Ostbahnhof gesetzt. Von den 1950er- bis zum Ende der 1980er-Jahre errichtete die DDR-Regierung hier das durchgrünte Stadtzentrum mit vornehmlich seriell erstellten Gebäuden. Die Wohnnutzung überwiegt bis heute, wenige Bautypen, wenn auch in ihrer Gestaltung oft individualisiert, dominieren die Bereiche nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee. Der Vorschlag der WBM, diese durch den bereits vorhandenen Typus des Punkthochhauses zu ergänzen, wurde an runden Tischen mit Bürgerinnen und Bürgern, Bezirk und Senat kontrovers diskutiert. Diese Diskussionen sind die Grundlage, um Friedrichshain-West in eine Zukunft zu führen, die infrastrukturell und stadträumlich Vorteile für die bestehende

Bewohnerschaft bietet und gleichzeitig ergänzende Wohnungsangebote für Anwohnerinnen und Anwohner und den stark nachgefragten innerstädtischen Wohnraum für neu Zugezogene bereitstellt. Im Kontext der Moderne der DDR bieten sich zahlreiche Chancen, den veränderten Parametern der Stadtentwicklung und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Die partizipative Fortführung der Entwicklung dieser Quartiere in der Innenstadt als grüne und lebenswerte Orte bildet einen Fokus der Bestandsentwicklung der WBM.

INFRALEICHTBETON

VON URBAN LIVING ÜBER SIWA ZUR WELTNEUHEIT

Es existiert kein Hochhaus aus Infraleichtbeton – noch nicht. Dies wird die WBM ändern. Für das Workshopverfahren „Urban Living“ entstand 2013 in enger Zusammenarbeit mit dem Ressort der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher der Entwurf für ein Punkthochhaus aus Infraleichtbeton, ein Kooperationsprojekt der Büros Barkow Leibinger und schlaich bergemann partner. Aufgrund der Eigenschaften des innovativen Materials kann auf eine zusätzliche Dämmschicht verzichtet werden, tragende Wand und Wärmedämmung sind gewissermaßen eins. Ein weiterer wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt des Konzepts liegt im Baustoff selbst: Infraleichtbetonwände sind über die gesamte Standzeit des Gebäudes wartungsfrei. Aufgrund seines Potenzials wurde das Projekt für das Infrastrukturprogramm SIWA „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ ausgewählt. Hierfür wurde eine Variante dieses Entwurfs entwickelt, um neben einem bestehenden 12-geschossigen Punkthochhaus das Wohnquartier der WBM ergänzen zu können. Mit der Anwohnerschaft des Bereichs Mollstraße/Büschingsstraße nahe dem Alexanderplatz werden wir im nächsten Schritt in den Dialog gehen. Das innovative Hochhaus birgt die Möglichkeit, das Bauen zu revolutionieren. Und Innovation ist unser Steckenpferd.

NEUE WEGE

*Nachhaltigkeit und Hoch-
samkeit halten, Zukunft
zu erleben und nicht
zu erleiden.*

Lutz Basse



NEUE KONZEPTE

*Unsere Unternehmensentscheidungen in allen
Auswertungen, Medien und Quartalsmanagement
und -entwicklung wurde so getroffen, dass wir einen
neutralen Beitrag für die langfristige Wertqualität
in Berlin leisten.*

Jan K.



NEUE

PERSPEKTIVEN



Nachhaltigkeit bedeutet für mich, unser Handeln verantwortlich dazwischen auszurichten, dass unseren Mietern und Mitarbeitern, auch in herausfordernden Situationen, ein gesundes Leben ermöglicht wird.

Christina Geib

AUFTRAG

NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE PERSPEKTIVEN

Wir haben als WBM von unserem Gesellschafter, dem Land Berlin, den Auftrag, bezahlbaren Wohnraum auf Grundlage einer soliden wirtschaftlichen, sozial ausgewogenen und klimafreundlichen Unternehmenspolitik zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt es in der Geschäftspolitik, die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft in gleichberechtigter Wechselwirkung ins Spiel zu bringen. Das unterscheidet uns von den meisten privaten Investoren.

Wohnraum ist ein essenzielles Gut und ist in seiner Qualität im ganzheitlichen Kontext einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu betrachten und zu bewerten. Wohnräume im weiteren Sinn zu erhalten, aufzuwerten, weiterzuentwickeln, neu zu definieren und neu zu schaffen ist die große Herausforderung, vor der wir stehen. Im Rahmen einer zukunftsorientierten Urbanisierung der Stadt werden wir uns aktiv an der Gestaltung unserer Innenstadtquartiere beteiligen. Das heißt nicht, dass wir uns nicht auch an der Entwicklung von Quartieren in anderen Bezirken, wie zum Beispiel Spandau, konstruktiv einbringen. Aber unser Schwerpunkt liegt ganz klar in der Mitte Berlins.

In unserer Präambel zu diesem Bericht haben wir bereits darauf hingewiesen, dass es uns wichtig ist, im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung bewusst einen Spielraum für Visionen, Möglichkeiten und Machbarkeit zu schaffen. Damit sind wir offen, auch neue Wege zu gehen, neue Konzepte zu entwerfen und neue Perspektiven für die WBM zu entwickeln. Veränderungen und Restriktionen im Umfeld sind Bestandteil des Konzeptes. Für uns geht es nicht um das Ob, sondern um das Wie der Umsetzung unseres Auftrages und hierfür sind wir offen im gemeinsamen konstruktiven Dialog mit allen Beteiligten.

Unsere Herausforderung besteht darin, eine Vision – eine Leitidee – für die WBM zu entwickeln, zu leben und zu kommunizieren, die zu uns passt und uns damit klar zu positionieren. Dabei ist es uns sehr wichtig, dass unsere Idee, wie wir uns als WBM sehen, von unseren Stakeholdern befürwortet, unterstützt und begleitet wird.

RAHMENPARAMETER

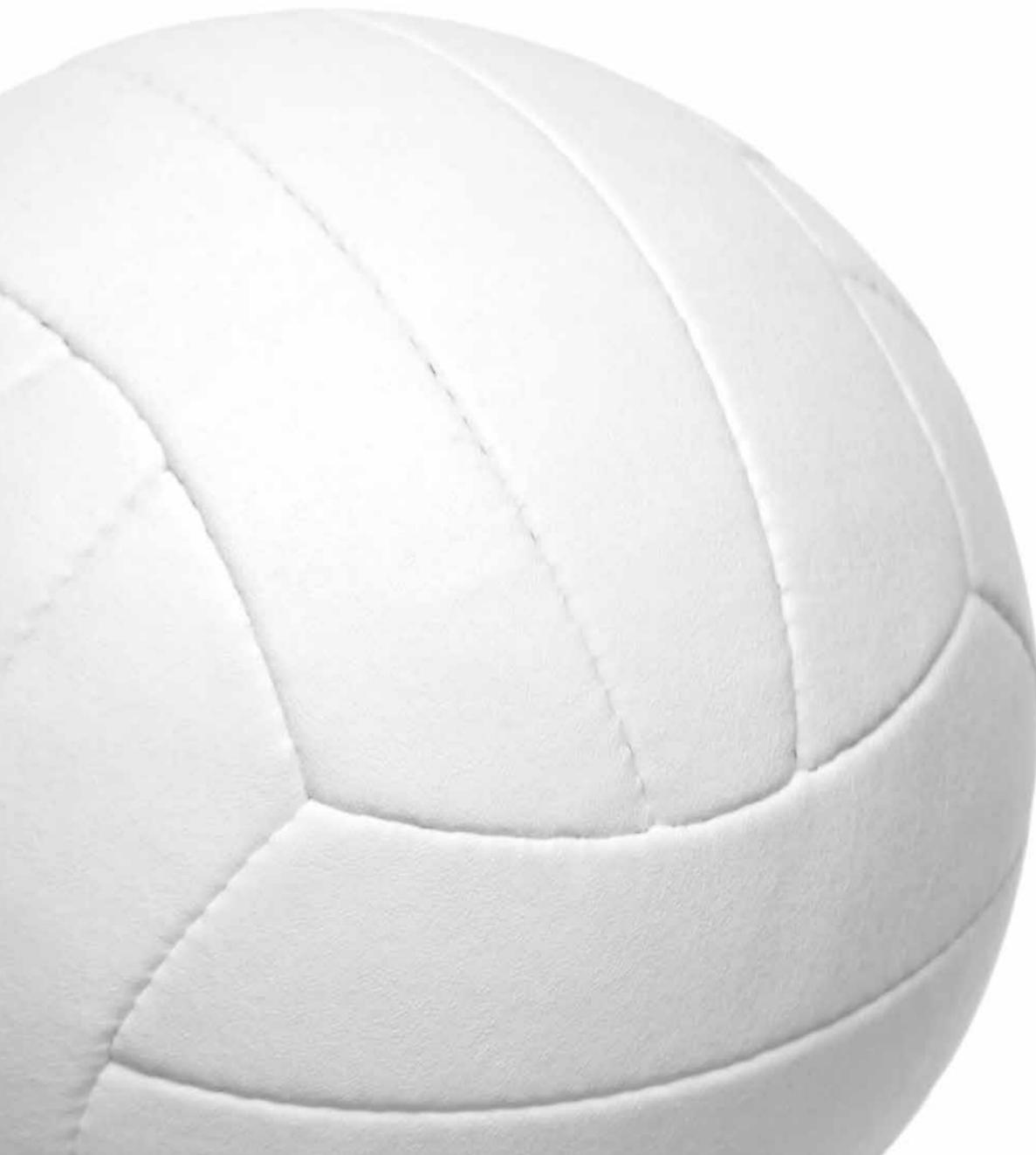
NEUES SPIEL, NEUES GLÜCK

Die Urbanisierung der Innenstadt ist – wie bereits einleitend erwähnt – unser großes Thema und für uns und alle Beteiligten eine verantwortungsvolle und spannende Herausforderung – heute und für nachfolgende Generationen. Grundstücke in öffentlicher Hand zur Bebauung in der Innenstadt sind vorhanden. Zur nachhaltigen Nutzung der potenziellen Areale brauchen wir klar definierte politische Rahmenbedingungen und Konzepte, die eine ganzheitliche Quartiersentwicklung und Stadtplanung im Fokus haben. Eine Definition des Handlungsspielraums, eine transparente Kommunikation, eine Vereinfachung der Gesetze und Verordnungen, wirkungsvolle Förderprogramme, ein neues Verständnis einer nachhaltigen Gewinnerzielung und vor allem der Wille, Berlin als Metropole weiterzuentwickeln, ist unser großes Anliegen.

DIALOG

SPIELREGELN SORGEN FÜR FAIR PLAY

Entwicklung bedeutet Bewegung, und Bewegung bedeutet Veränderung. Veränderung bedeutet für viele Unsicherheit und Verlust von Gewohnheiten. Entwicklung bietet aber auch neue Chancen, Inspiration, Bereicherung und Zukunft. Wir werden alles dafür tun, unseren Mieterinnen und Mietern ein gutes Zuhause zu bieten, wo sie sich auch mit neuen Wohnkonzepten wohl fühlen und neue, nette Kontakte mit neuen Nachbarn knüpfen können. Für diesen Prozess brauchen wir für alle Beteiligten verständliche Spielregeln und eine offene Kommunikation. Diese sorgen für Verbindlichkeit, konstruktives Zusammenspiel und Fair Play, sodass jeder weiß, woran er ist. Die Entwicklung von Leitlinien für Bürgerbeteiligungen sind in Arbeit. Wir wollen den Dialog und setzen auf Dialog, um eine bedarfsgerechte Quartiersentwicklung auf die Zielgerade bringen zu können (siehe Kapitel 08/Beteiligungskultur, Seite 70–77).



UNSERE KLARE POSITIONIERUNG:

- Die WBM ist mit rund 29.000 Wohnungen und über 280.000 Quadratmetern Gewerbefläche die stärkste Bestandhalterin unter den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in der Mitte Berlins. Das hat Tradition, denn wir sind hier schon immer der Platzhirsch gewesen und setzen alles daran, es auch in Zukunft zu bleiben.
- Wir schätzen die Baukultur der DDR-Moderne, die unsere Innenstadtquartiere in besonderer Art und Weise prägt und sie einzigartig macht. International anerkannte Architekten wie Hermann Henselmann und Heinz Graffunder haben in unseren Innenstadtkiezen ihre Handschrift hinterlassen. Die WBM wird dieses spannende architektonische Erbe in die Zukunft führen und mit innovativen Konzepten respektvoll weiterentwickeln.
- Die Urbanisierung der Innenstadt im Kontext gewachsener Quartiere in enger, partizipativer Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ist für die WBM ein zentrales Thema. Bürgerbeteiligung schafft Identität. Wir setzen auf einen konstruktiven Dialog und aktive Zusammenarbeit mit unseren Partnern.
- Wir bauen, um dem steigenden Bedarf an bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum gerecht zu werden, und sind dabei offen für neue Konzepte. Wir suchen gemeinsam mit starken Kooperationspartnern nach neuen Wegen, die Architektur in gewachsenen Quartieren mit einer modernen architektonischen Handschrift zu bereichern, und dies im harmonischen Einklang mit den Bestandsbauten.
- Der Werterhalt unserer Bestände und die Beibehaltung einer moderaten Mietenpolitik haben wir fest im Programm. Wohnen muss bezahlbar bleiben. Dieser Anspruch fordert auch neue Konzepte. Hier gibt es ein großes Potenzial. Die Definition von modernen Standards und flexiblen Raumkonzepten mit Spielraum für Individualität ist eine spannende Herausforderung und erfordert unkonventionelles, neues Denken. Flexible Grundrisse und kluge Raumlösungen auf kleiner Fläche sind die Zukunft.
- Klimagerechtes Bauen und Gestalten des Wohnumfeldes sind feste Bestandteile einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dabei achten wir bereits bei der Auswahl der Materialien zur Herstellung und Gestaltung unserer Immobilien auf umweltverträgliche Produktionsverfahren und Rohstoffe.
- Die Förderung von „Stadtgrün“, umweltschonenden Mobilitätskonzepten, einer modernen Infrastruktur und eines sozialen Miteinanders ist fester Bestandteil der Planung und Gestaltung unserer Quartiere. Durch die Berufung von Beauftragten für Umweltmanagement sowie Partizipation und Quartiersmanagement unternehmen wir wichtige Schritte, um unser Netzwerk mit Aktiven, Experten und Förderern auszubauen. Auch hier gilt: Nur durch enge Kooperationen mit allen Beteiligten sind wir nachhaltig erfolgreich.

FIT BLEIBEN

*Nachhaltigkeit bedeutet für mich,
das eigene Heim energieeffizient zu bauen
und dabei den natürlichen Lebensraum
der Pflanzen- und Tierwelt nicht zu zerstören.*

Daniela L.



Daniela Laskowski

Seit 31 Jahren Mitarbeiterin der WBM und
aktive Nutzerin unserer Fitnessangebote

PERSONALENTWICKLUNG

GUTE PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT

Das muss man wissen, um die WBM zu verstehen: Viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind schon sehr lange in unserem Unternehmen und sie haben jede Hürde – und davon gab es einige – erfolgreich gemeistert. 2006 bis 2011 haben sie eine schwierige Sanierungsphase überstanden. In diesem Zeitraum musste die Belegschaft der WBM Gruppe um etwa 50 Prozent reduziert werden.

Umso erfreulicher ist es, dass sich die WBM durch ihre nachhaltige Wachstumspolitik jetzt auch im Bereich Personal wieder größere Spielräume für eine gezielte Personalentwicklung verschaffen konnte. Im Fokus steht eine „gesunde“ Ressourcenpolitik, die Kapazitäten, Aufstiegschancen, faire Bezahlung und Jobsicherheit genauso ins Visier nimmt wie moderne Arbeitsplätze, Verantwortung und Work-Life-Balance. Ziel ist es, den demografischen Wandel in der WBM mit einer konstruktiven und strategisch ausgerichteten Personalpolitik positiv einzuleiten und zu begleiten.

Die Erwartungshaltungen an unser Unternehmen ändern sich mit den neuen Herausforderungen. Dies wirkt sich auf die Unternehmenskultur und die Organisation nachhaltig aus. Der Wechsel von einer Wettbewerbskultur zu einem kooperativen Umgang und Führungsstil soll diesen Prozess positiv unterstützen.

DEMOGRAFISCHER WANDEL EINE NEUE GENERATION GEHT MIT UNS INS RENNEN

Heute arbeiten 365 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen, sind im Durchschnitt 49 Jahre alt und seit 22 Jahren bei der WBM beschäftigt. 2015/16 konnte die WBM endlich wieder Fahrt aufnehmen und auch im Bereich Personal auf Wachstumskurs gehen. 29 Neueinstellungen (ohne Auszubildende) bis zum Ende des Jahres 2016 sind das beachtliche Resultat. Mit der Einstellung der neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden neues Know-how und viel Potenzial für neue Ideen ins Unternehmen geholt. Es zeigt sich bereits in vielen Projekten, dass sich die Erfahrungen der alten Belegschaft und die Arbeitsweise der neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr gut ergänzen und Ideen von beiden Seiten gut miteinander korrespondieren.

MITARBEITERBEFRAGUNG UNSERE BELEGSCHAFT MACHT DEN CHECK

Uns ist es sehr wichtig, zu erfahren, wie es unserer Belegschaft im Unternehmen geht, ob sie sich mit der WBM identifiziert und welchen Input langjährige und neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter uns mit auf den Weg geben möchten und von den Führungskräften erwarten. Daher haben wir im Jahr 2012 eine Mitarbeiterbefragung eingeführt, die nun regelmäßig stattfindet.

In enger Kooperation mit der unabhängigen EUCUSA Consulting GmbH führte die WBM 2015 eine zweite Mitarbeiterbefragung durch, an der sich erneut über 80 Prozent aller Beschäftigten beteiligt haben. Die Umsetzung des aus den Ergebnissen der Befragung generierten Maßnahmenkataloges wird seit 2016 durch eine hierfür extra beauftragte Steuerungsgruppe begleitet. Diese überprüft in allen Fachbereichen und bei der Geschäftsleitung die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen und informiert die Belegschaft darüber in den Mitarbeiter-News.

Durch die hohe Transparenz und Ergebnisorientierung ist die Mitarbeiterbefragung eines der wichtigsten partizipativen Führungsinstrumente im Unternehmen (siehe auch Kapitel 08/Beteiligungskultur, Seite 70–77).

GESUNDHEITSMANAGEMENT UNSER MOTTO: NUR FITTE FINDEN IHRE MITTE

Wir nehmen es sportlich und bleiben als WBM am Ball. Dazu gehören die Beteiligung unserer Mitarbeiterschaft und ihr organisatorisches Engagement bei unseren Programmpunkten wie Ernährungsberatung, Yoga, Fitness und Sportevents. Wir wollen zum Beispiel auch in Zukunft besondere Akzente setzen, die uns mit dem zum Mitarbeitertreffpunkt umgebauten Heizhaus und

Beschäftigungsdauer in Jahren	2016	2015	2014
	22	23	23

Altersstruktur m/w	bis 25	26–30	31–35	36–40	41–45	46–50	51–55	56–60	ab 61
Gesamt	29	19	5	18	18	57	88	94	37
Männer	11	8	3	13	4	8	30	33	11
Frauen	18	11	2	5	14	49	58	61	26

Führungskräfte	Gesamt	Frauen	Männer	Frauenquote
Geschäftsführung	2	1	1	50,0%
Bereichsleiter	6	0	6	0,0%
Abteilungsleiter	16	10	6	62,5%

unserem liebevoll gepflegten Mitarbeitergarten bereits gelungen sind.

Unser nachhaltiges Sport- und Gesundheitsprogramm wird in der Belegschaft hoch geschätzt. In der Mitarbeiterbefragung wurde das Gesundheitsmanagement besonders positiv bewertet.

Sport- und Gesundheitsangebote	Beteiligung (MA-Anzahl)
Firmenfitness:	
Zumba	18
Bodyshape	14
Yoga (4 Gruppen)	45
Tanz dich fit	17
Fahrradwettbewerbe*:	
Garmin-Velothon Berlin	23
Velorace Dresden	4
Cyclastics Hamburg	5
Laufwettbewerbe*:	
Berliner Firmenlauf (Laufen/Skaten)	9
Teamstaffel 5x5 km	10
Vattenfall City-Nacht (Laufen/Skaten)	7
Gesundheitsangebote:	
DRK-Notfalltraining (4 Termine)	65
Ernährungskurse (6 Termine)	79
1. Gesundheitstag 2015	93
Massage (an 2 Standorten)	30
Gesundheitspass (in Zusammenarbeit mit Apotheke)	9

* Die WBM übernimmt die Startergebühren und jeder Teilnehmer wird mit Lauf-/Radbekleidung (WBM Logo und Slogan) ausgestattet.

PREISVERLEIHUNG

UNS GEHT ES AUSGEZEICHNET

Die WBM erhielt mit dem „EUCUSA Award 2016“ eine Auszeichnung für die vorbildliche Verbesserung der betrieblichen Gesundheitsförderung. Diese Maßnahmenumsetzung aus unserer Mitarbeiterbefragung bewertet das Beratungsunternehmen EUCUSA als „exzellent“ und als Benchmark in seiner internationalen Vergleichsdatenbank. In den Mitarbeiterbefragungen von 2012 und 2015 erreichte die WBM für das Gesundheitsprogramm noch einmal ein deutliches zusätzliches Plus.

EINSATZBEREITSCHAFT

DAS ERKENNEN WIR HOCH AN

Wir bewegen uns gezielt in Richtung einer von der gesamten Belegschaft getragenen Kooperations- und Verantwortungskultur als Grundlage für unsere Erneuerungsprozesse in der Unternehmensorganisation und der Geschäftspolitik.

Wir sind stolz auf die hohe Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, durch die freiwillige Übernahme von Verantwortung zu unserer Unternehmenskultur und dem Gelingen der WBM insgesamt beizutragen. Beispiele für ein solches Engagement sind unsere Beauftragten für Frauen, Ausbildung und Brandschutz, Ersthelferinnen und Ersthelfer, Vertreterinnen und Vertreter der Mitarbeiterinteressen im Betriebsrat und in unserem Aufsichtsrat, aber auch zahlreiche Sport- und Fitnessbegeisterte.

VEREINBARKEIT

BERUF PLUS FAMILIE

Mit vielfältigen Angeboten zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf wollen wir den Wünschen von Beschäftigten so weit wie möglich Rechnung tragen sowie ihre familiäre Situation mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen berücksichtigen. Von den Regelungen der flexiblen Arbeitszeit abweichende Arbeitszeiten können einzelvertraglich vereinbart werden, sofern dienstliche Belange dem nicht entgegenstehen. Eine befristete Reduzierung bis zur Hälfte der tariflichen Arbeitszeit aus nachvollziehbaren familiären Gründen ist grundsätzlich für Frauen und Männer gleichermaßen möglich. Mit Beratungs- und Unterstützungsleistungen für ihre Mitarbeiterschaft beauftragt die WBM den Dienstleistungsanbieter „pme Familienservice“.

GLEICHBERECHTIGUNG

FAIR PLAY MIT FRAUEN

Den Frauenförderplan aktualisierte die WBM 2016 bereits zum zweiten Mal. Er belegt die umfangreichen Maßnahmen und dokumentiert die Ergebnisse zur Frauenförderung und Geschlechtergerechtigkeit seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2012. Mit 66,8 Prozent ist die Mitarbeiterschaft des WBM Konzerns größtenteils weiblich.

AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG

MIT TRAINING KOMMT MAN WEITER

Wir beschäftigten im Jahr 2016 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in beruflicher Ausbildung. Dies entspricht einer Ausbildungsquote von 6,3 Prozent. Den Auszubildenden stehen 30 fachkundige Ausbilderinnen und Ausbilder zur Seite.

Auf der eigenen Website, der „Young World“ der WBM, informieren die Auszubildenden über die Rahmenbedingungen ihrer Berufsausbildung und geben Tipps für Bewerbung, Vorstellungsgespräch und Abschlussprüfung. Für erste Eindrücke von der WBM und der Branche der Wohnungswirtschaft sind wir regelmäßig bei einschlägigen Informationsveranstaltungen für Schülerinnen und Schüler vor Ort.

Gleichzeitig fördern wir gezielt die berufsbegleitende Weiterbildung. Im Berichtsjahr 2016 nahmen rund 300 Beschäftigte an etwa 200 Weiterbildungsangeboten teil. Dies entspricht rund 3.700 Seminarstunden und Weiterbildungsinvestitionen in Höhe von 209.100 Euro.

AUSBLICK:

- **Qualifikation Nachhaltigkeit:** Unsere Nachhaltigkeitsbeauftragten übernehmen mit den Führungskräften die Rolle als Botschafter und den Know-how-Transfer in alle Unternehmensbereiche. Ab Herbst 2017 sind dazu interne Weiterbildungen für sie geplant.
- **Kooperative Führung, Phase II:** Auf Basis der Führungskräfte-Workshops 2016 wird das Projekt Kooperative Führung im Jahr 2017 in die zweite Phase geführt. Im Fokus steht die Erarbeitung von Führungsgrundsätzen nach dem Bottom-up-Prinzip.
- **Potenzialträgerprogramm:** Initiierung eines Potenzialträgerprogramms im Unternehmen, um mittel- und langfristig Fach- und Führungskräfte für die Zukunft der WBM heranzubilden.
- **Dritte Mitarbeiterbefragung:** Für 2017 ist die Ausschreibung für die dritte Mitarbeiterbefragung der WBM vorgesehen. Diese wird 2018 durchgeführt. Damit haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut die Möglichkeit, ihre persönliche Meinung zur Unternehmenskultur abzugeben und ihre realistischen Erwartungen an die weitere Entwicklung der WBM aktiv einzubringen.
- **Büro der Zukunft:** Mit unserem Konzept „Büro der Zukunft“ wollen wir die Zusammenarbeit und Effizienz sowie die betriebliche Gesundheitsvorsorge auch auf der Ebene der Arbeitsplatzgestaltung verbessern. Büro der Zukunft: betrieblicher Umbau zur Verbesserung von gesundem Arbeiten, Zusammenarbeit, Wissenstransfer, informellem Austausch, Wertschätzung, Effizienz, Digitalisierung (inklusive entsprechender Schulungen).

BILANZ PERSONAL

Neueinstellungen:

29

100%

Übernahmeangebot nach Ausbildungsende

Frauenquote



66,8%

23

Auszubildende, doppelt so viele wie 2010

20,3 Mio. €

Gehälter



100%

Rückkehr nach Elternzeit:

30

Ausbilder(innen)



22

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

300.000 €

Weiterbildung



3.700

Seminarstunden

9.000 €



Brillengeld

Unterzeichner der Charta der Vielfalt

Umweltkarten

76.000 €



Familienservice

20.000 €

Betriebliches Eingliederungsmanagement

Gesundheitsprogramm

60.000 €

WERTE



ZUWACHS

Fortschritte sind nicht nur in der wirtschaftlichen Entwicklung anzustreben, sondern auch in Fragen der Gesellschaft und der Umwelt. Das bedeutet für mich Nachhaltigkeit. Mir hilft dabei, wenn ich die Themen auch mal aus einem anderen Blickwinkel betrachte.

Steffen Helbig

Steffen Helbig

Prokurist der WBM und Leiter des Bereiches Finanzen, seit 10 Jahren verantwortlich für nachhaltiges Wirtschaften

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

EIN BALANCEAKT MIT MEHRWERT

Wertezuwachs – so lautet das Schlagwort unserer Wachstumsstrategie. Warum? Es geht uns um mehr, als mit einer höchstmöglichen materiellen betrieblichen Wertschöpfung zu punkten. Wir stellen diesem Ansatz ein ethisches Handeln zur Schaffung von ideellen Werten als ausgleichendes Gewicht gegenüber. Natürlich muss „die Kasse stimmen“, um auch für künftige Entwicklungen und Herausforderungen gerüstet zu sein. So behält die WBM nach harten Jahren der Sanierung ihren Kurs einer soliden Wirtschaftspolitik bei und hält die Unternehmensrisiken gering. Damit übernehmen wir Verantwortung für unsere Mieterinnen und Mieter, die auch weiterhin sicher und zu bezahlbaren Mieten in unseren Immobilien leben und arbeiten sollen. Wir erfüllen gleichzeitig die Fürsorgepflicht für unsere Belegschaft, die auf einen sicheren Arbeitsplatz vertraut. Ebenso bleibt unsere WBM zuverlässig gegenüber Banken und Geschäftspartnern und wir erwirtschaften eine Rendite, die Berlin und seiner Bevölkerung zugute kommt.

Unser Unternehmenswert wächst durch eine nachhaltige Bestandsentwicklung, die modernes Wohnen genauso im Visier hat wie ein attraktives Wohnumfeld in guter Nachbarschaft. Im Zuge dessen bauen und kaufen wir Immobilien, die ebendies bieten, und erweitern damit gezielt das Angebot an Wohnungen, die sich auch Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen leisten können. Der Kreis schließt sich für uns durch ideelle Werte. Nicht nur die Mieterschaft soll sich bei uns wohlfühlen, sondern auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein gutes Betriebsklima hängt auch stark von den Werten der Führung und des kollegialen Umgangs ab und bestimmt in hohem Maß das partnerschaftliche Miteinander.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

PROJEKTKULTUR MIT FEINJUSTIERUNG

Zurzeit richten wir sämtliche Organisationsprozesse im Unternehmen neu aus. Hierzu gehört auch eine Projektkultur, die durch enge bereichsübergreifende Vernetzung gekennzeichnet ist. Dazu haben wir 2016 eine eigene Abteilung Unternehmenssteuerung in unserer Organisationsstruktur verankert. Sie ist die zentrale Schaltstelle für ein effizientes Projektmanagement. Ein kontinuierliches Monitoring und – sofern erforderlich – Nachsteuern der Projektziele sowie die Einhaltung der Budgets und der gesetzten Termine werden effektiv überwacht.

RENTABILITÄT

DAMIT NIEMAND IM ABSEITS STEHT

Im Rahmen des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) haben wir im vergangenen Jahr 56,37 Prozent unserer frei werdenden Wohnungen im Bestand Empfängerinnen und Empfängern eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) angeboten. Das Ziel, 11 Prozent der Neuvermietungen an Wohnberechtigte mit besonderem Wohnbedarf zu realisieren, konnten wir um 2,45 Prozent übertreffen. Die Durchschnittsmiete liegt in unserem Bestand nur bei 5,94 Euro/m². In der Sparte Betriebskosten im Bestand liegen wir mit 0,14 Euro/m² unter dem Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., wie ein Datenvergleich aus dem Jahr 2014/15 zeigt.

Damit sich das Geschäftsmodell für unsere WBM rechnet, nutzen wir die Möglichkeit einer ausgewogenen Mischkalkulation: So ermöglichen uns frei finanzierter Wohnraum zu Marktmieten des aktuellen Mietspiegels sowie Mieteinnahmen aus Gewerbe, rentabel zu wirtschaften und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Durch ein professionelles Finanzmanagement und das aktuell günstige Zinsumfeld an den Geld- und Kapitalmärkten werden zusätzlich Potenziale erschlossen. Die engagierten Teams unserer WBM sorgten zum

Beispiel dafür, dass 2016 die relative Zinslast auf 3,09 Prozent jährlich gesenkt werden konnte. Im laufenden Geschäftsjahr wollen wir durch die steuerliche Optimierung unseres Konzerns weitere finanzielle Mittel generieren.

KENNZAHLEN

SPIELKONTROLLE MIT SYSTEM

Wir prüfen unseren Erfolg – ganz klassisch anhand wirtschaftlicher Kennzahlen. Hierfür wurden im Bereich Controlling aussagekräftige Instrumente wie das MIS Management-Information-System aufgebaut und kontinuierlich optimiert. Neben den monetären Kennzahlen spielen mit Blick auf Nachhaltigkeit auch qualitative, also immaterielle Indize eine immer größere Rolle für den Wert unserer WBM. Diese können die Perspektiven und das Potenzial unserer Stakeholder – vorneweg unsere Mieterinnen und Mieter, Player und Partner – realistisch wiedergeben. Dafür haben wir 2016 eine Balanced Scorecard als ein Management- und Controllinginstrument eingeführt. Dieses steuert und dokumentiert alle Erfolgsfaktoren entlang der gesamten Wertschöpfungskette. So werden interne und externe Ziele in Hinblick auf eine ganzheitliche Vision und Strategie in Balance gebracht.

PORTFOLIO

UNSER KNOW-HOW HÄLT UNS IM RENNEN

Der Berliner Immobilienmarkt für Investments ist durch die Vielzahl privater, institutioneller und öffentlicher Investoren hart umkämpft. Dennoch erzielte unsere WBM 2016 mit fachlicher Kompetenz entscheidende Treffer. Zwei Objekte in Berlin-Kreuzberg mit insgesamt 224 Wohnungen – eines in der Kochstraße/Wilhelmstraße, das andere in der Wiener Straße gelegen – wurden angekauft. Damit haben wir unsere starke Position in der Berliner Innenstadt erfolgreich ausgebaut. Doch wir nehmen die Herausforderung an, außerhalb des S-Bahn-Rings Neubauobjekte zu generieren und kooperieren dafür mit Privatinvestoren zum Beispiel in Berlin-Treptow oder Berlin-Spandau.

COMPLIANCE

KLARE REGELN SCHÜTZEN VOR RISKANTEM EINSATZ

Wo es Chancen gibt, bestehen in der Regel auch Risiken. Durch Weitblick und Vorsorge in unserem täglichen Geschäft minimieren wir diese so weit wie möglich. Dafür ist nicht nur Transparenz wichtig, sondern auch die Schärfung von Risikobewusstsein auf allen Ebenen des Unternehmens. Das stellen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Controllings, der Revision und Vergabe, der Abteilungen Finanzen und IT sowie unsere Compliance-Beauftragte sicher. Sie tragen damit eine hohe Verantwortung, der sie gewachsen sind: Der WBM und ihren Tochtergesellschaften wurde 2015 erneut für drei Jahre die Einhaltung des „Pflichtenheftes zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ per Zertifikat bescheinigt.

ORGANISATION

FÜR GENAUES PASSSPIEL AUF KURZEN DISTANZEN

Alle Bereiche unserer WBM sind eng miteinander verzahnt, denn der Erfolg eines jeden Projektes liegt im Zusammenspiel der Fachkompetenzen unserer Teams. Mit veränderten Strukturen in einzelnen Unternehmensbereichen haben wir uns für die Zukunft neu aufgestellt. So wurden in den Bereich Recht die Teams Forderungsmanagement und Grundstückswesen integriert und das Quartiersmanagement wurde umgestaltet. Die Quartiersentwicklung beinhaltet nun Projektentwicklung, Technik und Umweltmanagement. Neu dabei ist das Team der Unternehmenssteuerung. Diese Reorganisation ermöglicht fachlichen Austausch auf kurzen Wegen. So halten wir alle Bälle sicher im Spiel.

FÜHRUNG

OFFENER AUSTAUSCH BRINGT ALLE WEITER

Bereits 2015 fiel der Startschuss für die Entwicklung einer kooperativen und offenen Führungskultur. Denn eine Befragung unserer Führungskräfte zeigte: Das passt zu unserer WBM. Im vergangenen Jahr wurden in Kooperation mit der Unternehmensberatung EUCUSA, einem Spezialisten für strategische Mitarbeiter- und Kundenbefragung, Maßnahmen für einen solchen Führungsstil erarbeitet, die nun in die Umsetzung gehen. Sie sollen transparente Kommunikations- und Entscheidungsprozesse, flache Hierarchien, eigenverantwortliches Arbeit und gemeinsam getragene Verantwortung fördern.

DIGITALISIERUNG

WER RASTET, DER ROSTET

Wer sich der technischen Entwicklung verwehrt, landet über kurz oder lang auf der Ersatzbank. Mit diesem Wissen setzen auch wir als städtische Wohnungsbaugesellschaft auf eine umfassende Digitalisierungsstrategie. Denn Wohnungen werden heute fast ausschließlich über das Internet gesucht, Daten digital verarbeitet und die Kommunikation auf unterschiedlichen Kanälen wie zum Beispiel Social-Media-Plattformen geführt. Unsere IT-Abteilung sorgt für den Einzug digitaler Transformation in unsere Stadien: Das erleichtert unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit und bietet der Mieterschaft sowie Partnern mehr Service (siehe Kapitel 07/Umwelt, Seite 60–69).

VOR DEM SPIEL IST NACH DEM SPIEL

- **Bestandswachstum:** Die WBM sieht es als ihre Herausforderung, den Bestand in der Innenstadt zu vergrößern. Hier setzen wir auf eine enge Kooperation mit der Politik, um vorhandene Potenzialflächen in öffentlicher Hand zu entwickeln. Die WBM steht hier als Partnerin bereit; sichtbares Ergebnis einer solchen Kooperation sind die zum Jahresbeginn 2017 fertiggestellten 128 Wohnungen auf dem ehemaligen Liegenschaftsfonds-Grundstück Schmidstraße in Berlin-Mitte.
- **Balanced Scorecard:** Mit diesem Projekt wollen wir 2017 ein kompaktes Steuerungsinstrument einführen, das uns Handlungsbedarf insbesondere auch im operativen Bereich aussagekräftig anzeigt.
- **Compliance:** Unsere Beauftragte für Compliance wird weitere Maßnahmen zur Sensibilisierung unserer Belegschaft zu diesem wichtigen Thema in die Wege leiten und das Verständnis für diese Regeln anhand von Fallbeispielen unterstützen.
- **Modernes Büro:** Die WBM wird ihre Zentrale und den Mieterservice in enger Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und externer Beratung in einem modernen Corporate Design neu gestalten. Hierfür wird 2017 ein Konzept erarbeitet und die vergaberechtliche Grundlage geschaffen.
- **Kooperative Führungskultur:** Im laufenden Geschäftsjahr werden die Werte und Grundsätze für einen solchen Führungsstil verdichtet und verbindlich in unserer Unternehmensstrategie verankert.

BILANZ UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Start der Implementierung einer

Balanced Scorecard

Relative Zinslast auf

3,09 %

p.a. gesenkt

Praxisnahe **Compliance-
Workshops**



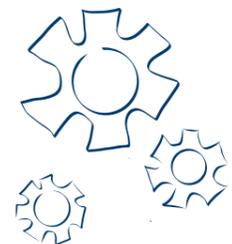
für die Belegschaft

Positives Jahresergebnis von

39,3 Mio. €

Vorantreiben der

Digitalisierung



Installation der Abteilung
**Unternehmens-
steuerung**

Kooperation

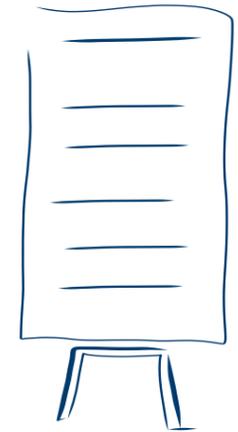
für neuen kommunalen Wohnraum

Effektive, ressourcenschonende

Reorganisation

der Bereiche Recht, Quartiersentwicklung und -management

Effizientes **Risiko-
management-
system**



48,3 Mio. €

für die Erhaltung und Wertverbesserung des Bestandes

Start der Neukonzeption

↑ **kooperativer
Führungsgrundsätze**

ZUKUNFT BAUEN

*Nachhaltig ist eine zeitlose Architektur,
die in 100 Jahren noch selbstverständlich
erscheint und weiter Qualität ausstrahlt.*

Julia Tophof

**Julia Tophof**

Architektin und Mitinhaberin des Berliner Architekturbüros
Hemprich Tophof Architekten und verantwortlich für die
Umsetzung des Bauvorhabens „Alte Schlosserei“ in der
Friedrichshainer Colbestraße

BESTANDSZUWACHS EINE SPIELWIESE FÜR URBANE RÄUME

Die Menschen schwärmen in die Städte. Während in vielen ländlichen Regionen Wohnraum leer steht, schätzen Experten, dass besonders in den Ballungszentren etwa 310.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssen. Als mit Abstand größte Stadt Deutschlands verzeichnet Berlin einen anhaltenden Zuzug, nicht zuletzt aufgrund der Möglichkeiten der persönlichen und beruflichen Selbstverwirklichung, der traditionellen Offenheit der Stadtgesellschaft und der im Metropolenvergleich noch günstigen Lebenshaltungskosten. Der dadurch knapper werdende Wohnraum führt zu steigenden Kauf- und Mietpreisen, auch Freiräume in der Stadt geraten unter Druck. Um den akuten Bedarf in Berlin zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig. Doch Quantität allein sorgt nicht für den Ausgleich. Deshalb sieht sich unsere WBM als städtisches Wohnungsunternehmen nicht nur in der Pflicht, ihren Bestand bis 2026 um 10.000 zusätzliche Mieteinheiten zu erhöhen. Mehr noch geht es uns um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Quartiere unter Berücksichtigung des Wohlfühlfaktors. Ein Spiel auf hohem Niveau, denn Wachstum und kostengünstiges Bauen sind in Berlins Innenstadt eine Herausforderung. Kleine Baulücken statt grüner Wiese, Nachbarn statt Brachland – das sind die Bedingungen mitten in Berlin. Ein Grund für uns, unsere Neubauten nur gezielt und mit Bedacht in der Stadt zu verwirklichen: in enger Abstimmung mit den Stadtplanungsämtern sowie unter Beteiligung der alteingesessenen Anwohner.

ANKAUF

ABSICHERUNG DURCH EINE ZWEIERKETTE

Tragende Säulen bei der Sicherung kommunalen Wohnraums sind der Ankauf von Bestandsimmobilien und Neubauprojekte. 2016 konnte die WBM zwei vermietete Wohnkomplexe mit 224 Wohnungen in Kreuzberg erwerben – darunter Aldo Rossis bekannten „Friedrichstadt Block 10“, mit dem sich der Architekt an der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1987 beteiligte. Ebenfalls im vergangenen Geschäftsjahr feierten wir Richtfest für 159 Wohnungen unseres Ankaufsprojekts in Treptow. Unser bisher größtes und ebenso beispielhaftes Kooperationsprojekt führten wir in enger Kooperation mit der landeseigenen degewo AG und einem privaten Projektentwickler zum Erfolg: die „Pepitahöfe“ in der Wasserstadt Oberhavel. Im September 2016 wurde hier der Grundstein für ein autofreies Stadtquartier mit 1.024 Mietwohnungen gelegt.

UMNUTZUNG

POSITIONSWECHSEL FÜR BÜROS

Das Gewerbemanagement der WBM optimiert fortlaufend seine Bestände. Nicht mehr wirtschaftlich zu betreibende Gewerbeflächen werden daher als urbane Ressource umgenutzt – zu Wohnräumen. Seit 2012 konnten durch den kreativen Input unseres Technikbereiches bereits 57 neue Wohnungen gewonnen werden, alle in zentralen Stadtlagen. 2016 wurde die komplexe Modernisierung unseres Wohnensembles am Spittelmarkt in Berlin-Mitte abgeschlossen. Hier entstanden im Zuge der Arbeiten 29 zusätzliche Mietwohnungen, die dank der ebenerdigen Anbindung der Aufzüge ebenfalls ein weiterer Baustein für barrierearmes Wohnen in der Hauptstadt sind.

NEUBAU

DER BALL LIEGT BEI UNSERER QUARTIERSENTWICKLUNG

In den kommenden zehn Jahren plant unsere WBM einen Zuwachs von 10.000 Wohneinheiten. Zu erreichen ist diese Zahl insbesondere durch Neubauprojekte unseres Bereiches Quartiersentwicklung. So errichten unsere Teams nahe dem Volkspark Friedrichshain derzeit ein kleines Stadtquartier in der Friedenstraße. Hier entstehen im ersten Bauabschnitt 135 Wohnungen in städtischer Hand; langfristig sollen es rund 200 werden. Ein Motivationsschub für unsere Neubauoffensive waren 2016 zwei Richtfeste in Berlin-Mitte: Direkt im historischen Zentrum werden in Kürze 152 Wohnungen fertiggestellt. Zwischen Volkspark Friedrichshain und Bersarinplatz fiel der Startschuss für den Bau von 139 Wohnungen. Dabei setzen wir schon jetzt auf moderne Baustoffe, neueste Verfahrensweisen und flexible Grundrisse.

DACHAUFBAUTEN

VIEL POTENZIAL NACH OBEN

Vorhandene Ressourcen nutzen und die Freiräume sowie Grünflächen in der Stadt erhalten: Darauf legen wir großen Wert bei der Weiterentwicklung unserer Quartiere. Unser Repertoire reicht da vom Bauen auf bereits versiegelten Flächen bis hin zur Nutzung von Dächern als Baulandreserve. Letztere bietet die Chance, hoch hinauszuwachsen – dank bisher ungenutzter Flächen im Himmel über Berlin. Im WBM Quartier am Osthafen haben wir zum Beispiel das Potenzial, rund 200 Wohnungen auf bestehende Wohngebäude in Bauweise mit hohem Vorfertigungsgrad aufzustocken, ohne weitere Flächen zu bebauen. Damit stellen wir die Weichen für eine infrastrukturelle Zukunft, die den Bedürfnissen von Mensch, Tier und Pflanze gerecht wird. Was uns freut: Diese Pionierarbeit hat Vorbildfunktion. Eine modulare Aufstockung für den seriell erstellten Typ Q3A – von dem rund 29.000 Wohneinheiten in Berlin existieren – kann von anderen, vor allem städtischen und genossenschaftlichen Bauherren als System aufgegriffen

und vervielfältigt werden. Eine umsetzbare Vision, die Bundesbauministerin Barbara Hendricks im Sommer 2016 veranlasste, die Möglichkeiten der Berliner Flachdachlandschaft als wegweisendes Projekt in Augenschein zu nehmen.

WOHNEXPERIMENTE

NEUE DISZIPLINEN AM START

Mit dem Projekt des ersten Hochhauses aus Infrleichtbeton hat sich die WBM bereits als fortschrittlicher Bauherr positioniert. Doch gemäß dem olympischen Motto „Höher, schneller, weiter“ wollen wir uns insbesondere in der Disziplin Entwicklung weiter verbessern. Da ist knappes, teures Bauland im Zentrum der Stadt mit oftmals nicht rechtwinkligen Grundstücken kein Hindernis, sondern Inspiration für uns: Kleinstlücken, Parkhäuser und Gewerbeflächen waren bereits Grundlage für kreative Kooperationen mit Hochschulen. Sie rücken künftig verstärkt in den Fokus, um alternatives Bauland zu finden und Lebensraum für die vielfältigen Personengruppen in Berlin zu erobern.

QUALITÄTSSICHERUNG

DEFINITION VON STANDARDS MIT WEITBLICK

Wir wollen, dass der Ball rund läuft. Deshalb definieren wir derzeit unsere Bau- und Planungsstandards neu. So stellen wir sicher, dass „Wohnen mit Qualität“ bei uns auf eine kosten-, zeit- und personaleffiziente Umsetzung trifft. Das bedeutet: In Modernisierungs- und Neubauprojekten setzen wir bereits nachhaltige Materialien ein und haben Projekt- und Vertragsstrukturen optimiert. Unsere erfahrenen Teams geben neue Impulse für Ausstattungsstandards von Neubauten und arbeiten gemeinsam mit den Teams der Vergabe daran, Beauftragungsprozesse für die Planung und Realisierung unserer Vorhaben für mehr bezahlbaren Wohnraum zu verkürzen. Ein weiteres zentrales Anliegen unserer WBM: Wir möchten die Gestaltung von Grundrissen, Fassaden und Außenräumen qualitativ verbessern und damit das Bild des Stadtraums positiv prägen.

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Innovatives Bauen:** Für mehr bezahlbaren Wohnraum plant die WBM neue Ansätze in den Themenkomplexen des seriellen, experimentellen und kostengünstigen Bauens, für die wir bereits planerische Vorbereitungen getroffen haben.
- **Sonderprojekte:** Umsetzung der sich bereits in Planung befindlichen Sonderprojekte Bauen auf Dächern am Beispiel Q3A Stralauer Allee sowie SIWA Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt: Neubauvorhaben Punkthochhaus mit Infrleichtbeton.
- **Modernisierung/Sanierung:** Im Kontext der DDR-Moderne – in Planung ist das Projekt Leipziger Straße.
- **Neue Wohnkonzepte:** Definition von bezahlbaren Wohnstandards der Zukunft.
- **Partizipation:** Die Implementierung einer internen Schnittstelle für Partizipation zwischen den Bereichen Quartiersentwicklung und -management sowie Kommunikation in unsere laufenden wie kommenden Bauprojekte soll unsere vielfältigen Aufgaben für Berlin zu erfolgreichen und für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnissen führen.



NEUBAUPROJEKT „ALTE SCHLOSSEREI“

FÜR TEAMPLAYER UND INDIVIDUALISTEN

Die Bauarbeiten für die neue „Alte Schlosserei“ am U-Bahnhof Samariterstraße sind abgeschlossen. 69 Wohnungen wurden zum Dezember bezugsfertig. Bei diesem Bauprojekt ist es gelungen, eine historische Remise zu reaktivieren und zeitgemäß aufzustellen: durch eine hybride Erschließung, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bündelt beziehungsweise miteinander vermischt. So können kleine Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Vorderhauses mit dahinterliegenden Wohnungen zu Einheiten verbunden werden. Damit sind wir „top vorbereitet“ und strategisch gut eingestellt auf die heutigen Bedürfnisse von Freiberuflern und Selbstständigen. Mehr noch: Die Ladenflächen, an denen es in der Straße mangelt, bedeuten einen Mehrwert für die Nachbarschaft. Gleiches gilt für die großzügigen Freiräume im Zentrum des Quartiersblocks. Statt sie weiter zu bebauen, stehen hier die Zeichen im sonst so verdichteten Friedrichshain auf Grün. Der großzügige Innenhof bietet Platz für einen Mietergarten oder eine gemeinschaftliche Spielwiese.

Übrigens: Die Grundrisse haben wir gemeinsam mit dem Büro Hemprich Tophof höchst effizient geplant. Auf geringer Fläche finden sich insbesondere großzügig wirkende Wohnungen, die keinen Quadratzentimeter an Nebenflächen verschwenden.

Das ist gut für den Mietpreis und kommt bei Alt und Jung an.

BILANZ BESTANDSZUWACHS

Grundsteinlegung für

1.024

Wohnungen im Ankaufsobjekt
Pepitahöfe



Richtfest für

24

Wohnungen im Neubau Almstadtstraße, Mitte



Neue Impulse für
zeitgemäße Ausstattungsstandards

Baubeginn für

89

Wohnungen in der Eckertstraße, Friedrichshain

Richtfest für

159

Wohnungen im Ankaufsprojekt
Heidelberger Straße, Treptow

Abschluss der
**komplexen
Modernisierung**
des Spittlecks mit

29

neuen Mietwohnungen in
umgenutzten Gewerberäumen

128

Wohnungen feierten Richtfest in der Schmidstraße, Mitte

Ankauf von

141

Bestandswohnungen in der Wiener Straße, Kreuzberg

Ankauf von

83

Bestandswohnungen in
Aldo Rossis IBA-Ensemble
Kochstraße, Kreuzberg



Start der Neudefinition der

Bau- und Planungsstandards

Baubeginn des Neubaus
Strausberger Straße
in Friedrichshain mit

50

Wohnungen



Neubau Alte Schlosserei in Friedrichshain mit

69

Wohnungen

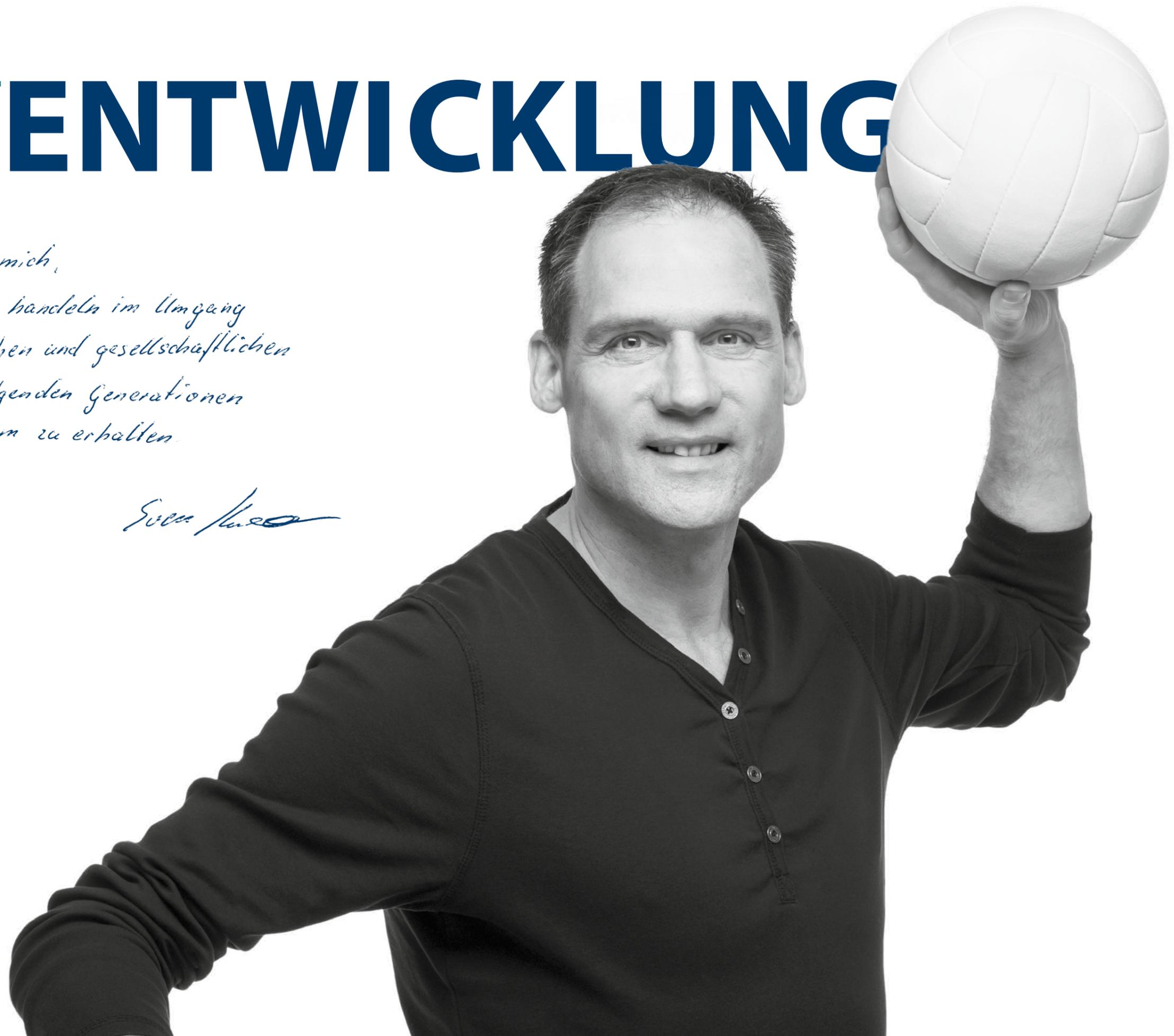
Barbara Hendricks zu Besuch bei der WBM
Dachaufstockungen

zum Thema
im Rahmen ihrer Sommertour 2016.

STADTENTWICKLUNG

*Nachhaltigkeit heißt für mich,
bewusst zu denken und zu handeln im Umgang
mit vorhandenen ökologischen und gesellschaftlichen
Ressourcen, um auch folgenden Generationen
einen würdigen Lebensraum zu erhalten.*

Sven Kunze



Sven Kunze

Seit 15 Jahren Mitarbeiter der WBM
und als Hausmeister mit feinem Gespür
sowie Rat und Tat in unseren
Quartieren unterwegs

QUARTIERSMANAGEMENT

ENTWICKLUNG AUF ZENTRALEN POSITIONEN

Der sich in den Stadtteilen Mitte und Friedrichshain konzentrierende Bestand unserer WBM wächst. Ebenso gut vertreten sind wir im grünen Spandau. Dort bekommt unser Aufgebot durch das Neubauprojekt Pepitahöfe Verstärkung. Was all unsere Wohnquartiere ausmacht: Sie zeichnen sich durch hohe Mietertreue aus; ein Generationswechsel deutet sich systematisch an. Andererseits verzeichnen wir eine gute Durchmischung der Mieterstruktur; so wurde in den vergangenen zehn Jahren rund ein Drittel unserer Wohnungen an neu Zugezogene vermietet.

Der Bedarf an Wohnstandards und Service verändert sich. Für immer mehr Mieterinnen und Mieter spielen auch ökologische Themen wie ein nachhaltiges Wohnumfeld eine größer werdende Rolle. Die nachfragegerechte Gestaltung des Wohnungsangebotes vor dem Hintergrund eines deutlichen Nachfrageüberhangs muss mit fairen und konstruktiven Konzepten gelöst werden. Durch die prognostizierte Zunahme der Armutsquote wird attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum eine immer größere Bedeutung erlangen. Besondere Aufmerksamkeit muss auf die Integration von Geflüchteten, Migrantinnen und Migranten gelenkt werden; diese sehen wir von Anfang an als Mieterschaft mit Zukunft.

Deutlich wird, dass viele Faktoren zusammenkommen, die den wirtschaftlichen Erfolg im Bestandsmanagement beeinflussen und wichtige Erfolgsparameter im Wettbewerb um künftige Mieterinnen und Mieter darstellen. Diese Trends liegen für uns im Fokus und werden in unsere Unternehmensstrategie einfließen.

REORGANISATION

WOHNEN UND GEWERBE – EIN GUTES GESPANN

Unsere WBM hat nicht nur rund 29.000 Wohnungen mitten in der Stadt, sondern verfügt als einziges städtisches Wohnungsunternehmen auch über einen beachtlichen Gewerbebestand in zentraler Lage. Um unsere Kräfte und unser fachliches Know-how in diesen Disziplinen zu bündeln, haben wir 2016 die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnraum und Gewerbe im Bereich Quartiersmanagement zusammengeführt, weil viele unserer Gewerbeeinheiten in einem Wohnkomplex liegen. Dafür wurden neue Teams für die Vermietung, Quartiersbetreuung und operative Dienste sowie für die Begleitung der Mieterschaft bei Sanierungen und Modernisierungen aufgestellt. Gemeinsam vollbringen sie Höchstleistungen für eine ressourcenschonende Organisation der Abläufe und Projekte.

VERMIETUNG

NEUVERPFLICHTUNGEN FÜR MEHR SERVICE

Auch die Abteilung Vermietung Wohnen wurde 2016 umstrukturiert und durch eine Leiterin sowie erfahrene Fachkräfte verstärkt. Dadurch sollen – insbesondere in Hinblick auf die anstehenden Neubauprojekte – Vermietungsprozesse noch unbürokratischer und zügiger abgewickelt und das Angebot an bedarfsgerechten Serviceleistungen erweitert werden. Die ersten Ergebnisse stimmen: Unser Team hat die aktuell fertiggestellten Neubauprojekte zügig in die Vollvermietung geführt. Dazu beigetragen hat unter anderem die Präsenz auf Informationstagen für Mietinteressierte und dem Tag der Neubauten 2016. Noch etwas: Obwohl unser Servicebüro am Alexanderplatz sehr gut erreichbar ist, konzipieren wir unseren Internetauftritt in Verbindung mit Social Media neu. Denn diese Medien werden immer stärker für die Wohnungssuche genutzt.

WOHNSTANDARDS

GEFRAGT: KOMPAKTHEIT UND FLEXIBILITÄT

Wir wissen: Es kommt nicht auf die Größe, sondern auf einen guten Grundriss an. Unsere Plattenbautypen bieten viel Potenzial für kluge, individuelle Optimierungen, wie unser Plattenkulturportal JEDER M² DU beweist. So wird aus einer 3-Raum-Wohnung mit kleinen Eingriffen schnell eine 4-Raum-Wohnung mit Wohnküche. Die Betonwände der Platte legt man heute gerne frei und der Boden erhält einen besonderen Belag. Alles das und noch mehr ist bei der WBM möglich und kann in einer sogenannten Mietervereinbarung mit uns schriftlich abgestimmt werden. Unsere Mieterinnen und Mieter nehmen den Service für mehr Persönlichkeit übrigens sehr gut an. Ihre Vorstellungen fließen auch bei der Planung unserer Neubauvorhaben ein. Der Trend geht zu kompakten und flexibel nutzbaren Grundrissen, die auch genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten.

HAUSMEISTER(INNEN)

DIE ORDNUNGSHÜTER AUF DEM SPIELFELD

Als gute Seele für unsere Mieterschaft vor Ort beschäftigen wir 41 eigene Hausmeisterinnen und Hausmeister. Darüber hinaus arbeiten wir noch mit externen Facility-Dienstleistern zusammen. Regelmäßige Besprechungen, Erfahrungsaustausche sowie der persönliche Kontakt garantieren den aktuellen Informationsfluss und in den meisten Fällen die schnelle Bearbeitung von Aufträgen unserer Mieterinnen und Mieter. Unser Ziel, der Mieterschaft eine einheitliche Hausmeisterleistung zu bieten, unabhängig von der Erfüllung durch interne oder externe Teams, haben wir durch die organisatorische Neuaufstellung der Abteilung Operative Dienste erreicht. Zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwands und potenzieller Fehlerquellen wird die digitale Datenerfassung erweitert; so haben wir den Aufbau einer App zur Protokollierung und leistungsfähigen Informationsübertragung angeschoben.

WOHNUMFELD

SCHÖN SPIELEN – AUCH NEBEN DEM PLATZ

In internen Workshops haben unsere Teams herausgearbeitet, dass das Thema Grün und die Gestaltung des Wohnumfeldes für alle Mietergruppen von großem Interesse sind. Deshalb wurde unser WBM Konzept Grün ins Leben gerufen (siehe Kapitel 07/ Umwelt, Seite 60–69). Wichtig ist uns ein ganzheitliches Konzept zur Wohnumfeldgestaltung. Dieses beinhaltet Ruhezeiten, Bänke, Fahrradstellplätze und gepflegte Müllanlagen genau so wie die Förderung von Mietergärten, von denen bereits vier umgesetzt wurden. Die Bereiche Quartiersmanagement und -entwicklung erarbeiten gemeinsam einen Katalog für diese Ausstattungsstandards, der die Entscheidungsprozesse verkürzt und mehr Komfort für unsere Mieterschaft bieten wird.

SANIERUNG

WIR BIETEN HILFSTELLUNG

Damit Sanierungsprojekte erfolgreich umgesetzt werden können, ist der persönliche Kontakt zu den betroffenen Mietparteien wichtig. Wir setzen auf eine intensive Betreuung vorab und eine umfassende, zeitnahe Information der Mieterschaft. Ziel ist es, die Belastungen durch die Bauarbeiten so gering wie möglich zu halten. Unser Team „Vorbereitung Modernisierung“ organisiert einzelfallbezogene Hilfestellungen wie zum Beispiel Umsetzwohnungen, Räum- und Packhilfen oder auch Einkaufsdienste.

BETREUUNG

MANNSCHAFTSGEIST BEFLÜGELT

Gemeinsam mehr bewegen: In Kooperation mit der Mieterschaft und dem Humanistischen Verband Deutschlands hat unser Quartiersmanagement ein Projekt zur Integration geflüchteter Menschen in die Wege geleitet. Zudem wurde für eine bessere Kommunikation unter den Mieterinnen und Mietern die Bildung dreier weiterer Mieterbeiräte gefördert. Die 2016 umgesetzten Mieterratswahlen ermöglichen mehr Mitspracherecht (siehe Kapitel 08/Beteiligungskultur, Seite 70–77).

BARRIEREARM

WENIGER HINDERNISSE IM TÄGLICHEN TRAINING

Auch 2016 gestalteten wir die Stadt barrierefreier. Für Mieterinnen und Mieter mit speziellen Anforderungen konnten fünf Mietwohnungen umgebaut und 50 Bäder bedarfsgerecht saniert werden. Zudem wurden 11 Aufzüge modernisiert und, wenn möglich, ebenerdig verlängert. Somit sind weitere 224 Wohnungen in unserem Bestand barrierefrei erreichbar.

KOMMUNIKATION

UNSERE SPRACHE: INTERNATIONAL

Aufgrund der vielen verschiedenen Nationalitäten in unserer Mieterschaft bieten wir unsere aktualisierten Ratgeber in den Sprachen Deutsch, Englisch, Türkisch, Russisch und Vietnamesisch an. Hier finden unsere Mieterinnen und Mieter wichtige Informationen für gutes Zusammenleben und sicheres Wohnen in ihrer Landessprache – von Betriebskosten sparender Müllentsorgung über korrektes Lüften und Haustierhaltung bis zum Seniorenwohnen. Die meisten unserer Publikationen erscheinen der Umwelt zuliebe als Download auf unserer Website. Auf Wunsch bieten wir kostenfreie Druckexemplare an.

GEWERBE

IN DER PREMIER LEAGUE MITMISCHEN

Für die wirtschaftliche Stabilität unserer WBM spielt die Gewerbevermietung eine wichtige Rolle. Zu unserem Gewerbebestand gehören bekannte Gebäude wie das Haus des Lehrers oder das Internationale Handelszentrum (IHZ) an der Friedrichstraße, aber auch die Shoppingmall RathausPassagen sowie der „kleine Späti“ mitten im Kiez. Unser Gewerbemanagement sorgt dafür, dass die 280.000 Quadratmeter umfassenden Bestände fortlaufend erneuert werden. Unseren Versorgungsauftrag zur lebendigen Quartiersentwicklung, speziell für soziale und kulturelle Einrichtungen, haben wir dabei stets im Blick.

Neben vielen kleineren Projekten sticht die Umgestaltung der Erdgeschosszone im Karree Karl-Liebknecht-Straße/Memhardstraße hervor: Eine neue Wegestruktur zwischen dem Alexanderplatz und den Einkaufsstraßen um den Hackeschen Markt sorgt für kurze Wege und gute Orientierung. Eine neu angelegte Rampe ermöglicht es auch Menschen mit Gehbehinderung, die dortigen Gewerbeflächen für Nahversorgung und Dienstleistungen zu erreichen.

EIN SANIERUNGSBEISPIEL

In den liebevoll „Rosi“ genannten Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Rosenthaler Platz und Hackeschem Markt befinden sich neben 319 Wohnungen auch erneuerte Gewerbeflächen unserer WBM. Im Zuge der komplexen Modernisierung

wurde die gesamte Erdgeschosszone des dritten Bauabschnitts, die knapp einen Meter über Straßenniveau lag, eine Etage tiefer gelegt. Mit fünf darüber befindlichen Wohngeschossen war das eine Herausforderung, die wir bewältigt haben. Aus verwinkelten Büroräumen wurden lichte Einzelhandelsflächen, aus Treppen schwellenlose Zugänge – die neue Erdgeschosszone öffnet sich den Flanierenden nun mit einladendem Charakter und schließt eine Einzelhandelslücke entlang der beliebten Szenemeile Rosenthaler Straße. Das historische Erbe haben wir bei der Neugestaltung der Fassade gewahrt: Das Ensemble entstand als Sonderbau und würdigt in seiner jetzigen Umsetzung das Aufbauprogramm der Spandauer Vorstadt in den 1980er-Jahren.

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Service und Digitalisierung:** Um den sich ändernden Erwartungen unserer Kundinnen und Kunden gerecht zu werden, optimieren wir weiter das Onlineangebot und bereiten die Einführung eines digitalen Mieterportals vor. Dazu gehört eine elektronische Mieterzeitung. Im Rahmen des Projektes „Mobile Datenerfassung“ entwickeln wir eine App, die Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie die Quartiersbetreuung bei der Erstellung von Protokollen zu externen Dienstleistungen, der Erfassung von Zählerständen sowie Wohnungsabnahmen und -übergaben unterstützt.
- **Wohn- und Außenanlagenstandards:** Gemeinsam mit dem Bereich Quartiersentwicklung wird der Katalog für Standards zur Wohnungsausstattung und Qualifizierung der Außenanlagen neu konzipiert.
- **Barrierefreies Berlin:** In Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gesellschaft wird der altersgerechte und barrierearme Umbau von Wohnungen und Bestandsgebäuden intensiviert.
- **Sicherheit:** Um diese in unseren Wohnanlagen zu verbessern, werden geltende Standards aktualisiert.
- **Mieterschaftsvertretungen:** Die Zusammenarbeit mit Mieterräten, -beiräten und -vertretungen bauen wir weiter aus. Um unsere Quartiere gemeinsam weiterzuentwickeln, finden zukünftig Bestandsbegehungen mit den jeweiligen Beauftragten der Mieterschaft statt.

SPITTELECK

KLUGE SPIELZÜGE MIT WEITBLICK

Das Spittleck gehört wohl zu den bekanntesten Wohngebäuden des Ostberliner Zentrums. Es bildet ein Landmark in den Sichtachsen Leipziger Straße und Gertraudenstraße. Errichtet im Stil des sogenannten „Brutalismus“, bei dem der Formbeton deutlich sichtbar bleibt, wurde das Gebäude mit 295 Bestandswohnungen ab 2015 umfassend und energetisch modernisiert. Im Zuge dessen haben wir 29 neue Wohnungen aus nicht mehr benötigten Gewerbeflächen geschaffen (siehe Kapitel 05/ Bestandszuwachs, Seite 40–49). Gleichzeitig wurden die Gewerbeflächen im Erdgeschoss komplett modernisiert und in lichte, attraktive Räume für Einzelhandel und Dienstleistungen verwandelt. Um das ursprüngliche Erscheinungsbild des Hauses zu erhalten, haben wir eng mit dem Architekten Eckart Schmidt zusammengearbeitet, der das Ensemble einst entworfen hatte.



BILANZ QUARTIERSMANAGEMENT

1.616

Bestandswohnungen neu vermietet

Wohnratgeber in

**Deutsch,
Türkisch,
Englisch,
Vietnamesisch,
Russisch**



Realisierung
eines weiteren

Mieter- gartens

in der Griebenowstraße

21.045 m²

Neuvermietungen von Gewerbeflächen

Bildungssenatorin Sandra Scheeres
eröffnete das neue

Studienzentrum StEPS

im Bürohaus Dorotheenstraße

56,37 %

der frei gewordenen Wohnungen gingen an WBS-Inhaber/-innen

Aufwertung der Rosenthaler Straße zur **Flaniermeile**

durch Umbau und Neukonzeption der

Gewerbeflächen

im Erdgeschoss.



Durch Aufzugsmodernisierung und -umbau sind

224

weitere Bestandswohnungen barrierefrei erreichbar

Lediglich

0,5 %

fluktuationsbedingter
Leerstand bei
Wohnungen



STADT OASE



Nachhaltigkeit bedeutet für mich,
Ressourcen so einzusetzen, dass
diese noch lang zur Verfügung
stehen und dass der Reichtum
der Arten sowie deren
Lebensräume erhalten bleiben.

Grolms

Falk Grolms

BA-Student für Bauingenieurwesen,
seit 2014 Mitarbeiter der WBM, Hobbyimker
und begeisterter Unterstützer der
hauseigenen Bienenzucht

KONZEPT

AUF DEM SPIELPLAN: GRÜN DENKEN, GRÜN HANDELN

Das hart erkämpfte globale Klimaschutzabkommen, das Ende 2015 in Paris beschlossen wurde, ist Maßstab für Berlins Umweltpolitik. Auf gleicher Basis wurden im Berliner Energie- und Klimaschutzabkommen gemeinsam mit den städtischen Wohnungsunternehmen Strategien und Maßnahmen auf dem Weg zur Klimaneutralität erarbeitet. Die WBM ist aus gutem Grund dabei: Rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland entfallen auf den Gebäudebestand. Deshalb ist es für uns als Wohnungsunternehmen ein wesentlicher Bestandteil unserer integrierten Nachhaltigkeitsstrategie, Ressourcen zu schonen und vermehrt auf natürliche Alternativen zurückzugreifen.

Konkret bedeutet das: Wir senken unsere CO₂- und Feinstaubemissionen durch klimafreundliche energetische Sanierungen und die Umstellung auf Fernwärme in unserem Bestand. Zudem nutzen wir Grünstrom. Die klimafreundliche Versorgung unserer Immobilien ist aber nur *ein* Baustein für mehr Umweltschutz bei der WBM. Wir tragen auch durch die Begrünung von Außenflächen, Hinterhöfen und unserem Firmengelände nachhaltig zur Erhaltung natürlicher Lebensräume und Verbesserung des Klimas bei.

Damit stehen wir aber erst am Anfang der Umsetzung unseres Konzeptes Grün unter dem Motto „Grün denken, grün handeln“. Unser Ziel ist es, auch zukünftig mit einer nachhaltigen Umweltstrategie einen wichtigen Beitrag für Berlin und die Menschen, die hier leben, zu leisten.

KLIMASCHUTZABKOMMEN

ROTE KARTE FÜR EMISSIONEN

Bereits heute haben wir die in der „Klimaschutzvereinbarung 2.0“ mit dem Land Berlin vereinbarte Zielsetzung für 2020 von jährlich 1,22 Tonnen CO₂-Emissionen pro Wohnung mit 1,26 Tonnen CO₂ pro Wohnung im Jahr so gut wie erreicht. Das ist uns mit umfangreichen klimarelevanten Investitionen in den Gebäudebestand und die Haustechnik gelungen. Und diesen Weg setzt unsere WBM konsequent fort. Obwohl unsere Klimabilanz positiv ist, haben sich einige Zukäufe von Immobilien, die primär dem Nachhaltigkeitsziel von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten dienen, vorübergehend negativ auf die Klimabilanz ausgewirkt. Hier lassen sich erst im Laufe der geplanten energetischen Sanierungen Verbesserungen erzielen.

BESTANDSAUFWERTUNG

WIR MACHEN DIE BUDE DICHT

Wir beugen Verletzungen der Umwelt vor, indem wir die Bude dichtmachen: durch klimafreundliche Modernisierungen und Instandhaltungen unserer Immobilien, vor allem mit Maßnahmen wie Fassaden-, Dachgeschoss- und Kellerdecken-dämmung sowie der Erneuerung von Fenstern. Bereits in den 1990er-Jahren wurde der Großteil unserer Bestände energetisch fit gemacht. Dadurch konnten die von ihnen ausgehenden CO₂-Emissionen um rund die Hälfte reduziert werden. Unsere Verantwortung für den Erhalt der Baukultur vor Ort behalten wir aber dennoch im Blick. So legen wir großen Wert darauf, dass die architektonische Handschrift der DDR-Moderne trotz Klimaschutzmaßnahmen sichtbar bleibt.

VERSORGUNGSANLAGEN

WIR HABEN EINEN LANGEN ATEM

Es ist ein Schwerpunkt unseres Ressourcenmanagements, Haustechnik effizient umzurüsten und auf Fernwärmebezug umzustellen. Das wird auch in der Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ hervorgehoben. Für die Versorgung

mit Fernwärme setzen wir auf dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung, die auch den Ausstoß von Feinstaub vermindert. Unser Unternehmen hat bereits 84,88 Prozent seiner Versorgungsanlagen auf diese klimafreundliche Technologie umgestellt. Und wir beweisen einen langen Atem. So tragen wir im Zentrum der Hauptstadt dazu bei, dass die Luft besser wird.

SHARED SERVICES

GRÜNSTROM – EIN WICHTIGER VERTRAGSABSCHLUSS

Im Rahmen eines Shared-Services-Prozesses hat unsere WBM im Jahr 2016 federführend für die städtischen Berliner Wohnungsunternehmen die Belieferung mit Grünstrom ausgeschrieben. Mit der gemeinsamen Auftragsvergabe an die Vattenfall Europe Sales GmbH hat sich der Strompreis für uns deutlich reduziert – ein Treffer, der ausschließlich auf das Konto unserer Mieterinnen und Mieter geht.

Wesentliche Entscheidungskriterien bei der Vergabe waren auch der Nachweis eines Umsetzungskonzepts zur Sicherstellung der inhaltlichen Anforderungen sowie ein zertifiziertes Qualitätsmanagement nach DIN EN ISO 9001:2008. Die Quelle für das Stromkontingent von knapp 200 Gigawattstunden ist zu 100 Prozent Grünstrom aus Wasserkraft. Dadurch, dass nun alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Ökostrom beziehen, werden Einsparungen von circa 50.000 Tonnen CO₂ erzielt – ein wichtiger Beitrag zur Erlangung der Klimaneutralität Berlins bis zum Jahr 2050.

ABFALLMANAGEMENT

WIR TRAINIEREN RECYCLING

Kostenbewusst und umweltfreundlich den Müll entsorgen – das ist seit vielen Jahren unsere Devise. Hierfür kooperieren wir mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) und der ALBA GmbH. Gemeinsam können wir durch ein gezieltes Abfallmanagementsystem recycelbare Materialien wie

Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackung wiederverwerten. So werden auch unsere Müllstandplätze ortsbezogen analysiert, Behälter für jede Wohnanlage bedarfsgerecht angepasst und die Mieterschaft entsprechend beraten. Immer mehr Mieterinnen und Mieter sind dadurch motiviert, ihren Müll zu trennen. Messbare Erfolge zeigen sich durch gesunkene Müllkosten und die deutliche Verbesserung von Ordnung und Sauberkeit unserer Müllplätze.

GRÜNANLAGEN STADTLANDSCHAFTEN MIT PERSPEKTIVE

Grüne Oasen in der Innenstadt erhöhen deutlich die Lebensqualität der Stadtbewohner. Der Berliner Senat widmet sich diesem Thema in seinem Programm „Strategische Stadtlandschaften“. Auch bei der WBM gehören Plätze für Sport oder Erholung zum Konzept Grün und damit in die Quartiere. Nachhaltigkeitsanforderungen sind bereits in unseren Rahmenverträgen mit Grün-Dienstleistern verankert. Wir erhalten und pflegen Grünanlagen, bauen diese weiter aus und halten so die Natur im innerstädtischen Wohnumfeld lebendig. Dabei gehen wir auch auf Wünsche unserer Mieterinnen und Mieter ein, denn ein ökologisch und sozial attraktives Wohnumfeld liegt im Kern unseres gesellschaftlichen Unternehmensauftrags.

FIRMENGARTEN PLATZ 1 FÜR UNSERE MITARBEITEROASE

Ein großer Erfolg für unser Gärtnerteam: Die selbst angelegte Oase an unserem Mitarbeitertreff „Heizhaus“ gewann den Firmengartenwettbewerb Berlin 2016 in der Kategorie Hof. Die Auszeichnung war Auftakt der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2017 in der Hauptstadt. Während der Preisverleihung würdigten IHK-Präsidentin Dr. Beatrice Kramm und der damalige Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, die Schaffung des grünen Arbeitsumfelds mit Hochbeeten

und Rabatten für Pause und Meetings sowie das Gesamtkonzept der WBM für biologische Vielfalt. Auch unsere Mietergärten und Kooperationen mit der „Grünen Liga Berlin e. V.“ trugen dazu bei, die Konkurrenz hinter uns zu lassen.

MIETERGÄRTEN WIR BRINGEN STADTOASEN INS QUARTIER

Mietergärten waren lange im Dornröschenschlaf. Wir küssen die Plätze der Natur wach – mit Erfolg. Als erster Mietergarten entstand „Rosi“ direkt an der Einkaufsmeile Rosenthaler Straße beim Hackeschen Markt in Berlin-Mitte. Die WBM stellt eine Landschaftsarchitektin als Beraterin zur Seite, finanziert den Bau von Hochbeeten samt Pflanzerde und trägt die Kosten für das Gießwasser. Gemeinsam mit der „Grünen Liga Berlin e. V.“ bieten wir Workshops an, um grüne Daumen weiterzuentwickeln. Mittlerweile erblühen weitere Mietergärten im Zentrum Berlins, zum Beispiel in der Dosse- und der Chausseestraße.

STADTNATUR GENIEßEN, FERTIG, LOS!

Das hat Tradition: Seit 2013 öffnet unsere WBM zum „Langen Tag der Stadtnatur“ die Pforten ihrer Zentrale für Mieterschaft und Öffentlichkeit. Im vergangenen Jahr besuchten rund 600 Gäste zu diesem Anlass unseren Firmengarten. Sie wurden von Fachleuten beraten, etwa zu Pflanzen für Balkon und Garten oder zu Bienen in der Stadt. Unter fachmännischer Anleitung konnten Bienenhotels gebaut werden. Zum Probieren gab es selbst gebackenes Brot und knackigen Salat, zum Selbermachen etwas Muskeltraining: Unsere Gäste konnten sich eigene Butter schütteln und diese mit (Balkon-)Kräuter-Marinaden verfeinern.

BÜRO

DER UMWELTGEDANKE LÄUFT MIT

Beim Einkauf von Büroausstattung und Arbeitsmaterialien achten wir auf Artikel, die aus umweltgerechten Materialien bestehen und möglichst auch recycelbar sind. Im Rahmen eines Vergabeverfahrens erhielt ein Büroausstatter den Zuschlag, der für seine Produkte ein PEFC-Zertifikat und das Umweltzeichen „Der blaue Engel“ nachweisen konnte. Ebenfalls selbstverständlich für uns: In unserem Mitarbeitertreff „Heizhaus“ bieten wir unserer Belegschaft sowie Gästen Fair-Trade-Kaffee aus ökologischem Anbau an. Allein 2016 waren das insgesamt 805,2 Kilo.

INFORMATIONSTECHNIK

SPITZENPLATZ FÜR GREEN IT

Aufgrund größtenteils elektronischer Geschäftsprozesse ist Green IT – nachhaltige Informationstechnik – zentrales Thema unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Im Fokus steht die Ressourceneffizienz von IT-Systemen. Die Server der WBM laufen mit niedrigem Stromverbrauch sowie effektiver Wärmeführung und Kühlung. Unser IT-Team stattete 2016 die gesamte WBM mit energieeffizienten Multifunktionsdruckern aus und schulte die Belegschaft zur ressourcensparenden Nutzung der Geräte. Duplexdruck und Umweltpapier sind bei uns Standard, Tonerkartuschen dienen auch als Resttonerbehälter und können recycelt werden. Gemeinsam haben wir 2016 das Projekt „Papierarmes Büro“ gestartet.

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Konzept-Grün-Umweltbeauftragter:** Mit der Einführung eines Umweltmanagementsystems und der Berufung eines Umweltbeauftragten fördern wir weiter das Umweltbewusstsein unserer Belegschaft und unserer Partner und setzen entsprechende Maßnahmen um.
- **CO₂-Reduzierung:** Wir setzen die umweltfreundliche Umrüstung der Haustechnik und Wohnausstattung fort und stellen in weiteren Bereichen auf Fernwärme um.
- **EMAS-Zertifizierung:** Der Aufbau unseres Umweltmanagementsystems orientiert sich eng an der EMAS-Verordnung (Eco-Management and Audit Scheme) der EU. Bis Ende 2017 wollen wir die Reife für eine EMAS-Zertifizierung erreichen.
- **Eigeninitiative:** Mit „Grün denken, grün handeln“ unterstützen wir weiterhin vorrangig durch Eigeninitiative getragene Projekte. Hierzu gehören unser Firmengarten und die Mietergärten.
- **Netzwerk:** Unser Netzwerk von Kooperationspartnern, die uns auf unserem grünen Weg aktiv unterstützen und begleiten, wollen wir weiter ausbauen. 2017 haben wir Energiesparen durch unsere Mieterschaft als neues Thema im Visier.



SUMM, SUMM STADTBIENEN

30.000 NEUE ANGESTELLTE AUF DEM DACH

In jeder unserer Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten könnte eine unserer 30.000 WBM Bienen wohnen. Im Rahmen unseres Konzepts Grün wurde über einen schönen Garten für die Mitarbeiterschaft und die Insektenwelt hinausgedacht: Unter den Bienen auf dem Land wird seit Jahren ein großes Bienensterben verzeichnet. Man geht davon aus, dass Monokulturen, genmanipulierte Pflanzen und vor allem Pestizide die Hauptgründe für das große Bienensterben sind. Berlin dagegen ist perfekt geeignet – in unserer grünen Metropole finden Bienen viel Nahrung. Daher zieht es immer mehr Imker in die Städte, sie suchen geeignete Standorte für ihre Bienenstöcke.

30.000 Honigbienen haben im Sommer 2016 ein Zuhause mit besonders imposanter Aussicht gefunden: auf dem Dach der WBM Zentrale am Berliner Alexanderplatz. Mittels einer Webcam kann das rege Treiben rund um den Bienenstock beobachtet werden.



BILANZ UMWELT

1,22



Tonnen CO₂-Ausstoß
pro Wohnung im Jahr

85%

Umstieg auf
Kraft-Wärme-Kopplung

Unterzeichner

Klimaschutzabkommen 2.0



50.000 €

für Mietergärten und den „Langen Tag der StadtNatur“

Einbau von

650

Hocheffizienzpumpen

73.500 €

für Wärmedämmung in der Haustechnik

Eigener

Mitarbeitergarten

ehrenamtlich geführt



1.139



Tonnen
Recycling-Stoffströme durch Abfallmanagement

Partner Grüne Liga e. V.

30.000 Bienen

in vier Bienenstöcken auf dem Dach unserer Zentrale



121.000

Tassen Fair-Trade-Kaffee in unserem Mitarbeitertreffpunkt Heizhaus in der Zentrale

36

Fahrräder für unsere
Hausmeister(innen)



40 Kilo

eigene Honigernte

10.000



Bäume im Bestand

100 %



Ökostrom im Bestand und im Unternehmen



Partner Suzann Pfeifer **Imkerverein**

Steglitz e. V.



Partner der

Stiftung Naturschutz e. V.

MIT **MAACHEN**



*Nachhaltigkeit ist für mich
der Kompaß für eine vitale
Zukunft der Stadt und
ihre Quartiere.*

Christa Re

Prof. Christa Reicher

Berät die WBM zu Themen
der Partizipation und
Stadtteilentwicklung

BETEILIGUNGSKULTUR

DAS SPIEL MITGESTALTEN

Partizipation – dieses Schlagwort ist in aller Munde. Es geht konkret um Beteiligung, Einbeziehung, Mitwirkung, Mitsprache und aktive Mitgestaltung der Stadt, der Quartiere, der vertrauten Kieze, der eigenen Vier Wände.

Berlin erfährt aktuell durch sein umfangreiches Neubauprogramm eine Urbanisierung, wie sie seit Jahrzehnten nicht mehr realisiert wurde. Im Fokus der Diskussionen stehen eine nachhaltige und auch neue architektonische Sprache in den Quartieren, klimafreundliche, innovative Wohnkonzepte und die Qualifizierung eines grünen Wohnumfeldes mit viel Erholungspotenzial. Aber auch die verlorenen Parkplätze, die gefällten Bäume und die Sonneneinstrahlung nach Errichtung eines Neubaus direkt vor der Tür bewegen unsere Mieterschaft in diesem Zusammenhang sehr. Veränderung verunsichert. Es gibt viel Diskussionsbedarf.

Quartiere mit ihren Bestandsbauten kommen mit der Zeit in die Jahre und deshalb kann eine kontinuierliche „Verjüngungskur“ diesen nur guttun, wie zum Beispiel eine Qualifizierung der Außenanlagen mit neuen, gut gestalteten Müllplätzen, ausreichend Fahrradständern und gemütlichen Treffs zum nachbarschaftlichen Austausch. Zusammen mit unseren Mietergremien werden Themen wie Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit besprochen. Mit dem Anfang 2016 in Kraft getretenen Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) werden die bisherigen Mietergremien durch einen quartiersübergreifend tätigen Mieterrat verstärkt. Immer mehr Mieter wollen aber auch gern bei der Gestaltung ihrer Kieze selber Hand anlegen und sich kreativ einbringen. Das finden wir natürlich gut.

Wir wollen einen konstruktiven, offenen Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern und allen Beteiligten führen und fördern die aktive Beteiligung. Hierfür arbeiten wir an einer neuen, innovativen Beteiligungskultur und entwickeln passende Formate.

Partizipation gilt natürlich auch für eine Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Unternehmen. Wir legen großen Wert auf Mitsprache und Mitgestaltung unserer Belegschaft und werden die interne Beteiligungskultur genauso fördern wie die Partizipation unserer Mieterschaft und unserer Partner aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

PARTIZIPATIONSSTRATEGIE

EINE SACHE DER TAKTISCHEN FEINJUSTIERUNG

Städteplanerische Beteiligungsprozesse können sehr komplex sein. Wo sich viele Partner einbringen, kann es leicht an der Kommunikation scheitern. Manchmal passt schon das Format nicht; dann fällt die Beteiligung geringer als erwartet aus und die Enttäuschung ist auf beiden Seiten groß. Partizipationsmodelle müssen strategisch und systematisch aufgebaut werden. Die Formate müssen individuellen Bedürfnissen entsprechen. Die passende Auswahl der Kommunikationsinstrumente und -plattformen und der zu Beteiligten, die frühzeitige Einbindung der Stakeholder, die Gründung von Gremien und der Mehrwert für alle Beteiligten eines Projektes müssen in einem ganzheitlich ausgerichteten Konzept in Einklang gebracht werden. Wir werden unsere Beteiligungskonzepte kontinuierlich in beide Richtungen – nach innen und außen – kontinuierlich feinjustieren.

BETEILIGUNGSFORMATE

IM ZUSAMMENSPIEL ÜBERZEUGEN

Wir bauen für Berlin mit dem Anspruch, der wachsenden Stadt in zentralen Innenstadtlagen mit bezahlbaren Mieten gerecht zu werden. Dieser soziale Auftrag bedeutet für Anwohner nicht nur eine Baustelle vor der eigenen Haustür, sondern auch ein verändertes Lebensumfeld. Deshalb sind die Beteiligung der Anwohner und die Einbindung wichtiger Kooperationspartner wie unter anderem Senat, Bezirk, Planer, Architekten und Quartiersmanagement – und das möglichst frühzeitig – von zentraler Bedeutung. Wir haben mit der Realisierung unterschiedlicher Beteiligungsformate im Rahmen unserer Neubautätigkeit bereits gute Ergebnisse erzielt. Beispiele dafür sind:

- **Implementierung „Runder Tisch Stadtentwicklung Friedrichshain-West“**
Im Jahr 2016 wurde viermal konstruktiv am „Runden Tisch Stadtentwicklung Friedrichs-

hain-West“ getagt, den die WBM Ende 2015 gemeinsam mit Partnern ins Leben rief. Vertreter der Mieterschaft aus Friedrichshain, des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, des Senats, der Hermann Henselmann Stiftung sowie Architekten, Landschaftsplaner und Denkmalschützer folgten unserer Einladung zum Dialog.

- **Mieterbeteiligung für konkrete Neubauvorhaben**

Für konkrete einzelne Neubauvorhaben nutzte die WBM einen Pool sehr unterschiedlicher Formate – zum Beispiel Ausstellungen, Workshops, runde Tische – zur Mieteranhörung und -beteiligung. Wichtig für den Erfolg war die frühzeitige Begleitung der Prozesse mit professionellen Beratern und Betreuern aus dem Quartiersmanagement. Es wurden wichtige Erkenntnisse und Anregungen sowohl von den Mieterinnen und Mietern im Umfeld als auch in der konstruktiven und kreativen Umsetzung der Neubauobjekte mit weiteren Beteiligten gewonnen.

Für umstrittene Bauvorhaben werden wir das Partizipationskonzept in Kooperation mit allen Beteiligten neu ausrichten. Hierfür sind wir bereits in enger Abstimmung mit dem Senat, unserem Aufsichtsrat und natürlich auch unseren Mieterbeiräten, Mietervertretern und unserem neuen Mieterrat.

MIETERENGAGEMENT

MITMACHEN UND MITGESTALTEN

In der Zusammenarbeit mit unseren Mieterbeiräten und Mietervertretungen machen wir bereits seit vielen Jahren sehr positive Erfahrungen. Wir fördern auch weiterhin die Bildung dieser Gremien zum direkten Austausch und zu konstruktiver Mitarbeit bei der Entwicklung der Quartiere. 2016 verzeichneten wir bereits 17 Mieterbeiräte und Mietervertretungen, die insgesamt 6.742 unserer Wohneinheiten vertraten. Drei der

Mieterbeiräte wurden in diesem Jahr neu gewählt. Für das nächste Jahr sind bereits zwei neue Mieterbeiratswahlen in Vorbereitung. Das bestätigt uns, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter durch ihre Gremien gut vertreten fühlen und ein großes Interesse daran besteht, das Wohn- und Mietverhältnis aktiv mitzugestalten.

Die neu festgesetzten Wahlen zum Mieterrat setzten ein deutliches Signal: 164 Kandidaten stellten sich im Sommer 2016 zur Wahl des Mieterrats – die Wahlbeteiligung lag bei 20,19 Prozent. Unsere Mieter haben damit die höchste Wahlbeteiligung aller städtischen Wohnungsunternehmen gezeigt.

MIETERDIALOG

AKTIVER AUSTAUSCH ERWÜNSCHT

Damit alle Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit haben, ihre Vorschläge und persönlichen Anliegen vorzubringen, bieten unsere Mieterbeiräte und Mieterräte regelmäßige Sprechstunden an und stehen häufig auch außerhalb dieser Zeiten für einen nachbarschaftlichen Austausch zur

Verfügung. Wir stellen Räumlichkeiten zur Verfügung und übernehmen pauschal die anfallenden Kosten für Informationsmaterialien. Außerdem begrüßen und unterstützen wir aktiv regelmäßige Weiterbildungen unserer Mieterräte zu wohnungspolitischen Themen wie dem Wohnraumversorgungsgesetz oder der Mietenbildung.

Damit auch der Austausch zwischen der WBM und den Mieterbeiräten, Mietervertretern und Mieterräten sichergestellt ist, finden jährliche Treffen zwischen diesen Gremien und unserer Geschäftsleitung statt. Zudem bringen sich zwei unserer fünf Mieterräte aktiv als Mitglied und Gast unseres Aufsichtsrates ein. Regelmäßig findet zudem der Austausch der Mieterbeiräte mit unseren Quartiersbetreuern und Kolleginnen und Kollegen der Abteilung Operative Dienste statt.

EINE GUTE BILANZ FÜR 2016 UND BEREITS EIN AUSSICHTSREICHER START (2017)

Mieterbeiräte im Jahr 2017	18
Betreute Wohneinheiten 2017	ca. 9.600
Wiederwahlen Mieterbeiräte 2017	10
MIETERRAT	
Erstwahl Mieterräte 2016	08.07.2016–17.08.2016
Gültige Stimmzettel	5.387
Wahlbeteiligung	20,19 %
Kandidaten zur Wahl	203, davon 164 nach Wahlordnung aufgestellt
Gewählte Mieterräte	5
Mieterräte im WBM Aufsichtsrat seit 2017	2

MITARBEITERBEFRAGUNG

BEI UNS KANN JEDER MITGESTALTEN

Unsere Mitarbeiterbefragung haben wir als wichtigstes Instrument einer partizipativen Unternehmensentwicklung der WBM etabliert. Zahlreiche positive Entwicklungen und Veränderungen in der WBM gehen bereits aus den bislang zwei Mitarbeiterbefragungen hervor und bestimmen unser neues Miteinander im Unternehmen. Bereichsinterne Themen der Mitarbeiterschaft werden in

Zusammenarbeit mit den Bereichsleitern und der Geschäftsführung aufgearbeitet. Bereichsübergreifende Themen, die beispielsweise die Work-Life-Balance, das betriebliche Gesundheitsmanagement sowie Kommunikation und Führungskultur betreffen, überführen wir in konkrete Maßnahmen und Aktivitätspläne. Der Geschäftsführung steht dafür ein Steuerungsteam aus der Belegschaft zur Seite. Zu Einzelheiten der Mitarbeiterbefragung siehe auch Kapitel 03/Personal, Seite 24–31.

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Gremien:** Wir wollen unsere Partizipationsstrategien künftig noch intensiver in Gremien und Foren gemeinsam erarbeiten und hierfür Kooperationen mit Partnern aus den unterschiedlichsten Bereichen fördern. Einen Auftakt dazu bildet 2017 die Trialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“, die wir gemeinsam mit allen anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und in Zusammenarbeit mit der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Plattform starten.
- **Förderung von Mieterräten:** Zusammen mit den neu gewählten Mieterräten unseres Unternehmens möchten wir auch im Jahr 2017 die Bildung von Mieterbeiräten weiter fördern. Die demokratisch gewählten und ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte leisten seit Jahren einen wertvollen Beitrag zur Kommunikation mit unserer Mieterschaft. Sie unterstützen unsere Mieter darin, ihre Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte auszuüben und sich aktiv an der sozialen und kulturellen Entwicklung ihres Quartiers zu beteiligen.
- **Konzept für die Kommunikation der Mieterräte:** Wir werden unsere Mieterräte beim Aufbau von Kommunikationsplattformen sowie mit der Entwicklung und Gestaltung von Informationsmaterialien und Onlinemedien unterstützen.
- **Partizipative Qualifizierung unserer Quartiere:** Gemeinsam mit unseren Mietergremien und weiteren Fachteams wollen wir 2017 an der kontinuierlichen Qualifizierung unserer Quartiere arbeiten. Hierfür finden gemeinsame Quartiersbegehungen statt. Die Ergebnisse werden ausgewertet und Maßnahmen beschlossen.

BILANZ BETEILIGUNGSKULTUR

Beteiligungsformate werden

individuellen Bedürfnissen

angepasst

Vielfältige Kommunikationsplattformen



im Angebot

Mietergremien werden in die

Quartiersentwicklung

inklusive des Neubauprogramms aktiv eingebunden

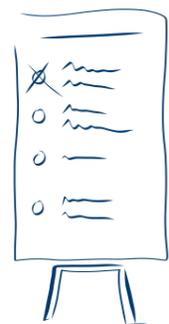
Erster

Mieterrat

erfolgreich gewählt

Implementierung

„Runder Tisch Stadtentwicklung Friedrichshain-West“



164

Kandidaten stellten sich zur Wahl des Mieterrats

Regelmäßiges

Feedbackgespräch

mit unseren Mietergremien und unserer Geschäftsführung



17

Mieterbeiräte und Mietervertretungen sind aktiv

Räume

für unsere Mietergremien

Unser

Angebot

für einzelne Neubauvorhaben: Workshops, Ausstellungen, Mietersprechstunde, Informationsveranstaltungen

Kooperationen

mit Fachleuten und Gremien wie Quartiersbetreuern, Stadtplanern, Architekten, Denkmalamt, Landschaftsarchitekten und Bürgerforen werden gefördert

Mit

20,19%

höchste Beteiligung bei der Wahl des Mieterrats unter den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften



Angebot zur

Weiterbildung

für unsere Mietergremien

MENSCH SEIN

Der Begriff Nachhaltigkeit wurde - soweit ich weiß - zunächst von der Umweltbewegung geprägt. Wir denken und handeln nachhaltig, indem uns bewusst wird, dass unser Wohlbefinden vom Wohlbefinden anderer abhängt. Dass wir wissen: wir sind Teil eines Ganzen. Wenn wir nur auf uns und unser eigenes Wohlbefinden schauen und das auf Kosten Anderer oder der Natur, wird sich das früher oder später gegen uns richten. Deswegen ist es nicht nachhaltig. Aus diesem Grund glaube ich, die Eigenschaften von uns Menschen, die am meisten zu Nachhaltigkeit beitragen, sind Liebe und Mitleid.

Reinhard Horstkotte

Reinhard Horstkotte

Die ROTE NASEN Clowns bringen kranken Menschen ein Lächeln. Horstkotte ist der künstlerische Leiter des Vereins ROTE NASEN Deutschland e.V. und verkörpert Clown Filou. Die WBM unterstützt diesen Verein.



GEMEINSCHAFTSSINN

EIN GUTES MITEINANDER IN DER NACHBARSCHAFT

Urbanisierung, demografischer Wandel sowie Einkommensdisparitäten und die Migration Hilfesuchender Menschen aus internationalen Krisengebieten stellen Berlin und damit auch uns als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft vor neue Herausforderungen. Das Zusammenleben in unseren gewachsenen Quartieren verändert sich spürbar und sichtbar. Auf der einen Seite benötigen immer mehr unserer lieb gewonnenen Senioren einen speziellen Wohnkomfort und eine angemessene Infrastruktur, um ihren Alltag weiterhin selbstbestimmt zu meistern. Auf der anderen Seite gilt es, die Wohn- und Lebenswelt für neue Mitglieder in unseren Quartieren nachhaltig anzupassen. Das direkte Wohnumfeld wird um neue Wohnprojekte ergänzt. Außenflächen werden nachhaltig qualifiziert und bieten damit neue, attraktive Möglichkeiten der Kommunikation und des Kennenlernens.

Soziales Wohlbefinden ist kein Selbstläufer, vor allem nicht, wenn jahrzehntelange Gewohnheiten sprichwörtlich vor der Tür und im „eigenen“ Haus ein wenig aus den Fugen geraten. Deshalb widmen wir uns dem Thema „Auf gute Nachbarschaft“ in unseren Quartieren immer intensiver.

EIGENINITIATIVE IHR EINSATZ IST GEFRAGT

Die Quartiere der WBM zeichnen sich vielerorts durch eine langjährige Bestandsmieterschaft aus, die fest in ihrem Wohnquartier verankert ist und genau wie wir großes Interesse daran hat, ein soziales und nachbarschaftliches Miteinander zu pflegen.

Unser Ziel ist es, alte und neue Nachbarn einander näherzubringen, Austausch und Begegnung zu fördern und neue Freundschaften durch gemeinschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen. Unser konzeptioneller Ansatz ist: Projekt plus Eigeninitiative plus Kooperation. Das heißt, wir bringen den Ball ins Rollen, aber gespielt wird vom jeweiligen Team selbst. Auch die Spielregeln können selbst und in Begleitung kompetenter Kooperationspartner entwickelt werden. Wir als WBM unterstützen mit verbindlichen Rahmenparametern und leisten vor allem in der Startphase eine Anschubfinanzierung. Flächen und Räumlichkeiten werden zur Verfügung gestellt. Zudem kooperieren wir mit professionellen Partnern, die unserer Mieterschaft beratend und planerisch zur Seite stehen. Damit ist der Verantwortungskorridor für alle Beteiligten klar definiert. Ressourcen werden achtsam eingesetzt.

Engagierte Mieterinnen und Mieter, die sich mit ihren eigenen Projekten einbringen, sind unsere besten Botschafter für Nachhaltigkeit im Kiez.

Unser Grundprinzip „Projekt plus Eigeninitiative plus Kooperation“ erweist sich als sehr erfolgreich, wie folgende Beispiele zeigen.

BEISPIEL 1: EINE OASE FÜR DEN BARNIMKIEZ

Bereits 2010 wurde der ehemalige Jugendtreff KiezOase im Barnimviertel in Friedrichshain gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern der WBM zu einem Begegnungsort für alle Generationen umgestaltet. Im Zentrum stand von Anfang an die Selbstorganisation des Projektes

durch unsere Mieterschaft. Seitdem bieten die liebevoll gepflegte Hofgartenanlage und ihre Kiezcontainer reichlich Raum für Treffs, kreative Projekte und eine Vielzahl von Freizeitangeboten für Jung und Alt. Neben dem jährlichen Hoffest nutzen die Bewohnerinnen und Bewohner des Barnimviertels die KiezOase auch als Anlaufpunkt für Schularbeitenbetreuung, Kaffeeklatsch, Bastelnachmittage und eigene kleine Ausstellungen oder Tanz- und Gymnastikkurse.

Gestartet wurde das Projekt mit der engagierten Sozialbetreuerin Ines Külper. Dann haben die Mieterinnen und Mieter es geschafft, die KiezOase in Eigenregie zu führen. Sie haben einen eigenen Verein gegründet und laden die WBM zu ihren Festen ein. Wir sind von dem hohen, engagierten Einsatz aller ehrenamtlich tätigen Mitglieder und Bewohner begeistert und fördern das Projekt gern durch die Erhaltung der Kiezcontainer und der Wege-, Garten- und Sportanlage.

BEISPIEL 2: GEMEINSAM ANPACKEN IN DER „MEMI“

Wieder zusammen mit unserer versierten Sozialbetreuerin Ines Külper und dem international tätigen Verein Serve the City e.V. hat die WBM Mieterinnen und Mieter der „Memi“ in der Memhardstraße sowie weitere Freiwillige mobilisiert, die Hausflure und Treppenhäuser durch eine Mal- und Tapezieraktion aufzuwerten. Dadurch wurde nicht nur das allgemeine Wohnklima verbessert, sondern auch ein nachbarschaftlicher Austausch intensiv gefördert.

Von der WBM wurden im Gebäude Klubräume sowie Kinderspielräume zur Verfügung gestellt, die von den Mieterinnen und Mietern gern für Freizeitaktivitäten, Familienfeiern oder Ausstellungen genutzt werden. Dadurch wurde der nachbarschaftliche Verbund nochmals gestärkt und die Hausanlage nachhaltig aufgewertet. Beachtlich ist dieser neue soziale Zusammenhalt unter der

Mieterschaft vor allem deshalb, weil vor Beginn dieses nachbarschaftlichen Projektes Vandalismus den Hausfrieden und das Miteinander ernsthaft gefährdete. Bis heute sind die Hausflure von Vandalismus frei.

BEISPIEL 3:

STARTHILFE FÜR SELBSTSTÄNDIGKEIT

Die Berliner Stadtmission hat es sich zur Aufgabe gemacht, Menschen in verschiedenen Lebenssituationen zu unterstützen und ihnen ein selbstständiges und zufriedenes Leben zu ermöglichen. Unter anderem hilft sie dabei, wohnungslosen Menschen die Eingliederung in eine Nachbarschaft zu erleichtern sowie ihnen zu ermöglichen, die Führung eines eigenen Haushalts zu erlernen beziehungsweise wieder zu erlernen.

Hierzu hat die WBM einen Kooperationsvertrag mit der Berliner Stadtmission geschlossen und stellt Wohnungen für verschiedene Wohnformen, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften oder kleine 1-Raum-Wohnungen, zur Verfügung. Den Bewohnern wird es ermöglicht, die Wohnung nach sechs Monaten selbst als Mieterin oder Mieter zu übernehmen, einen offiziellen Mietvertrag mit der WBM zu schließen und selbstständig einen Haushalt zu führen.

BEISPIEL 4:

GRÜNE DAUMEN BLÜHEN AUF

Mietergärten hat es schon immer gegeben und sie liegen heute wieder voll im Trend. Das gefällt uns natürlich, denn mit unserem eigenen Firmengarten wollen wir Vorreiter für neue Mietergärten sein. Unser Firmengarten wurde im Eigenengagement von unserem Mitarbeiter-Oase-Team in Kooperation mit fachlich versierten Partnern, wie den Prinzessinnengärten und der Grünen Liga e.V., realisiert. Mittlerweile im fünften Jahr, wird unser Firmengarten immer schöner!

Wir können auch immer mehr unserer Mieterinnen und Mieter von diesem Gartenkonzept überzeugen.

Wichtig ist hier, dass sich die Gartenfreunde von unseren Kooperationspartnern gut betreut fühlen. Wir klären mit unserer Mieterschaft bereits im Voraus wichtige Themen wie zum Beispiel die Abrechnung für die Wassernutzung – die Kosten übernimmt die WBM – oder die Bereitstellung von Geräteräumen und benötigten Flächen für den Garten (siehe auch Kapitel 07/Umwelt, Seite 60–69). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Grünen Liga e.V. führen auf Wunsch Workshops mit interessierten Mieterinnen und Mietern durch und helfen dabei, die Gärten saisonal fit zu machen.

SOZIALES NETZWERK

SO VIEL RAUM MUSS SEIN

Die WBM ist nicht nur mit ihren Wohnungsbeständen in Mitte und Friedrichshain *der* Platzhirsch unter den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Auch mit unserem Gewerbeportfolio in zentraler Innenstadtlage positionieren wir uns als attraktiver Immobiliendienstleister (siehe Kapitel 06/Quartiersmanagement, Seite 50–59). Darunter verstehen wir auch, Räume für soziale und kulturelle Institutionen, Vereine, Künstlerinnen und Künstler sowie sozial und kulturell ausgerichtete Unternehmen anzubieten. Die WBM stellt in ihrem ganzheitlich orientierten Gewerbeportfolio rund 28.000 Quadratmeter Raum zur Verfügung und verzichtet zugunsten dieses sozialen und kulturellen Netzwerks auf rund 950.000 Euro Mieteinnahmen jährlich.

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Leitfaden für soziales und kulturelles Engagement:** Wichtig ist auch hier, klare Handlungsparameter nach innen und außen zu definieren. Im Rahmen der Compliance-Richtlinien wird derzeit gemeinsam mit allen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem wohnungswirtschaftlichen Verband BBU ein Konzept erarbeitet, das den Handlungskorridor für Spenden und Sponsoring beinhalten soll. Bis 2017 soll hierzu ein abgestimmtes Konzept erarbeitet sein.
- **Förderung von Vielfalt und Nachbarschaftlichkeit in den Quartieren:** Beim Patenschaftsprojekt „Hallo, neue Nachbarn“ in Zusammenarbeit mit dem Humanistischen Verband Deutschlands (HVD) bieten WBM Mieterinnen und Mieter sowie weitere ehrenamtlich Tätige ihre Unterstützung bei der Bewältigung von Alltagsaufgaben an und stehen unseren Mieterinnen und Mietern mit Fluchterfahrung als Patinnen und Paten hilfsbereit und beratend zur Seite.

HERZENSSACHE

ROTE NASEN VON MENSCH ZU MENSCH

EIN LACHEN TUT EINFACH JEDEM GUT

Seit 2012 schenkt unsere WBM jedes Jahr schwer kranken Menschen ein Lächeln. Dabei werden wir tatkräftig von ROTE NASEN e. V. unterstützt.

Die Clowns mit dem Herzen am richtigen Fleck spenden Trost und Zuversicht und lindern Einsamkeit. So wie Reinhard Horstkotte alias „Filou“. Die ROTE NASEN Clowns nehmen ihren Job sehr ernst und bereiten sich bei jedem Besuch, in Kooperation mit den Ärzten und Krankenschwestern, immer genau vor. Sie wissen um das Schicksal ihrer kleinen und großen Patienten und können sich somit sensibel auf die besonderen Situationen einstellen. Mal wird ein bisschen Klamauk gemacht, ein anderes Mal leise ein Lied gesungen oder einfach „nur“ die Hand gehalten. Wichtig ist die Kontinuität der Besuche.

Diese Arbeit verdient viel Respekt und Hochachtung. Deshalb unterstützt die WBM auch weiterhin das Lachen. Wir appellieren an alle, diese wichtige und wertvolle Arbeit mit zu fördern.

www.rotenasen.de



BILANZ SOZIALES

1 Mio. € Mietnachlass

für 28.000 Quadratmeter Gewerbe für soziale und kulturelle Bereiche

Partner von

ALBA
macht
Schule e.V.



Partner der

**Mieter-
KiezOase**

in Friedrichshain

Rd. 40.000 €

Spenden und Sponsoring

Partner der

Berliner Stadtmission

Tiergarten



Partner von

Rote Nasen e.V.

Partner der

Berliner Volkssolidarität e.V.

Patenschaftsprojekt

für geflüchtete Menschen mit dem Humanistischen Verband (HVD) Berlin-Brandenburg e.V.

13,45 %

der Neuvermietungen an Wohnberechtigte mit besonderem Wohnbedarf

Partner des Fußballvereins

Köpenicker e.V.



Partner der Mieterinitiative

Memhardclub

am Alexanderplatz

Partner von

Serve the City e.V.
Sozialprojekt „Memi“ für gute Nachbarschaft

Partner der Begegnungsstätte für Kindheit

Das Haus e.V.

in Friedrichshain

Partner der

Bürgerstiftung Treptow-Köpenick

Partner von Berliner Sport- und Freizeit e.V.

Altes



Waschhaus

in Kreuzberg

TALENT SUUCHE



Nachhaltigkeit im städtischen Kontext bedeutet für mich, Gebäude nicht als einmalige Konstrukte zu begreifen, sondern als modifizierbare, offene Systeme, die sich an zukünftige Gesellschaftsbilder anpassen können.

M. Rudolph

Max Rudolph

Mit seinem innovativen Entwurf „Modulare Wohntürme“ gewann der Architekturstudent und Mitbegründer von „form follows you“ den Sonderpreis des WBM Award für experimentelle Raumgestaltung 2016

KULTUR

KREATIVITÄT TREFFSICHER IN SZENE SETZEN

Deutschland ist ein weltoffenes, kulturell vielfältiges Land. Das ist ein Verdienst von Staat, Privatwirtschaft und Bevölkerung. Allein Bund, Länder und Kommunen investierten zuletzt rund 9,9 Milliarden Euro in diesen Bereich. In Berlin mit seiner lebendigen Kunst- und Kulturszene werden mehrere Opernhäuser und mehr als 170 Museen unterhalten. Doch kulturelle Vielfalt lebt nicht allein von finanziellen Mitteln. Es sind vor allem die Menschen, Unternehmen und Bildungsstätten vor Ort, die kreative Leistungen erbringen und stärken.

Die WBM fördert seit Jahrzehnten traditionell die Kultur in unserer Hauptstadt. Als Vermieterin im Berliner Zentrum, dem Schmelztiegel von Hoch- und Offkultur, geben wir vielen schöpferischen Menschen und Kulturschaffenden ein Zuhause. Daher fühlen wir uns verpflichtet, den Kreativen, die mit interessanten Konzepten oder Projekten aus der Masse herausstechen, auch eine Bühne zu bieten. Über unsere eigentliche Mission hinaus unterstützen wir zum Beispiel Ausstellungen des alternativen Kunst- und Kulturzentrums Haus Schwarzenberg, bringen einen WBM Kulturkalender heraus, pflegen die Baukultur der „Platte“ und geben künftigen Stadtgestaltern Anreiz und Motivation, mit ihren Ideen am Ball zu bleiben.

HOCHSCHULKOOPERATIONEN

KADERSCHMIEDE FÜR JUNGE TALENTE

Wir setzen auf Experimente. Denn diese wirken nicht nur nach außen, sondern fördern zugleich Neugier und neue Ideen nach innen. In diesem Sinne hat unsere WBM den „Award für experimentelle Raumgestaltung“ ins Leben gerufen. Neben attraktiven Preisgeldern winken den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Möglichkeiten, sich einer großen Öffentlichkeit zu präsentieren – etwa in anerkannten Ausstellungsräumen wie der Architektur Galerie Berlin SATELLIT oder der Architekturbiennale in Venedig.

Unsere Förderung junger Talente hat sich herumgesprochen: Zahlreiche Hochschulen treten Jahr für Jahr an uns heran, um innerstädtische Grundstücke der WBM gemeinsam mit uns zu entwickeln. Entstanden sind unter anderem ein Konzept für die Nutzung von Klein- und Restlücken in der Spandauer Vorstadt sowie der Entwurf für ein ganzes Quartier am Ostbahnhof. 2016 kooperierten wir unter anderem mit der Academy for Architectural Culture (aac) und dem renommierten Architekturbüro GMP. Gemeinsam mit Happold Engineering, das auf modulares und computergesteuertes Bauen spezialisiert ist, haben vier internationale Studierendenteams für unser Unternehmen das Quartier Lange Straße in bester Citylage Berlins weiterentwickelt.

Die Ergebnisse: typisierte, stadtbildprägende Hochhäuser, flexible und raumbildende Punkthäuser, Teppichstrukturen und modulare Dachaufstockungen. Die durchweg hervorragenden Entwürfe wurden mit dem WBM Award für experimentelle Raumgestaltung prämiert. Das Preisgeld von 100 bis 500 Euro pro Gewinner soll Ansporn für die jungen Architektinnen und Architekten sein, anders zu denken, sich in den Vordergrund zu spielen und damit eine Vorreiterrolle einzunehmen.

PLATTENPORTAL

EXTERNE PROFIS GEBEN WERTVOLLEN INPUT

Plattenbautröster? Von wegen! In Hochachtung vor den eigenen Beständen in industrieller Bauweise – darunter denkmalgeschützte Ikonen der DDR-Moderne wie das Haus des Lehrers oder die Bebauung am Platz der Vereinten Nationen – hat die WBM das Plattenbau-Kulturportal JEDER M² DU ins Spiel gebracht. Seit 2011 dokumentiert diese preisgekrönte Plattform die „Stars“ der DDR-Architektur in filmischen Porträts. Zudem porträtiert sie Mieterinnen und Mieter, die sich in der „Platte“ ihre ganz persönlichen Wohnräume erfüllt haben, und zeigt Systembauideen aus der ganzen Welt auf. Neben der Redaktion aus dem eigenen Unternehmen sorgen renommierte Fotografen und einige externe Inputgeber dafür, dass die „Platte“ in all ihren Facetten beleuchtet wird. JEDER M² DU richtet sich an Experten und Interessierte mit Zahlen, Daten und Fakten sowie aktuellen Entwicklungen im industriellen Bauen. Aber auch Mieterinnen und Mieter sowie die Mitarbeiterschaft schätzen es. Und davon profitiert unsere WBM: Der eigens für das Plattenportal erstellte Materialkatalog und eine Kreativrubrik mit Tipps zum Selbermachen sorgen dafür, dass die Nutzer sich mit uns identifizieren und wertschätzend sowie fantasievoll mit den eigenen vier Wänden aus unserem Bestand umgehen.

WBM KULTURKALENDER

EIN MULTITALENT IN VIELEN DISZIPLINEN

Es gibt ihn bereits seit neun Jahren, und er ist jedes Jahr wieder heiß begehrt: der WBM Kulturkalender. Die Motive – typische Szenen des Hauptstadtlebens an Originalschauplätzen – und die Gestaltung des Kalenders sind künstlerisch hochwertig angelegt und in Berliner Manier immer ein bisschen schräg. Ausgezeichnet wurde unser Prachtstück bereits mehrfach mit dem „gregor international calendar award“ – der höchsten internationalen Auszeichnung in diesem Bereich. 2016 haben wir uns für das Thema „DIY – Do it yourself“ in Anlehnung an unser Plattenkulturportal JEDER M² DU entschieden. Der Titel war Programm. Das praktische Kalendarium konnte als Schreibunterlage und Notizblock genutzt werden und gab Bastelanleitungen für Handwerkliches im Büro oder zu Hause. Wer wollte, konnte sich mit dem Kalender sogar die Wände daheim verschönern.

vermehrt zum Einsatz. Während der Tagung diskutierten Expertinnen und Experten flächensparende Methoden zur vertikalen Erweiterung bestehender Gebäude oder die Entwicklung von Neubauten auf einer möglichst geringen Grundfläche. Auf dem Podium waren vertreten: Martina Bauer, Weert Canzler, Finn Geipel, Tobias Götz, Carsten Hein, Sebastian Helm, Josef Huber, Herrmann Kaufmann, André Kempe, Jan Robert Kowalewski, Niklas Maak, Dionys Ottl, Christa Reicher, Stephan Schütz, Karsten Tichelmann, Thomas von Ballmoos. Moderation: Imke Woelk, Wilhelm Klausner. Eine Aufzeichnung der Fachtagung finden Sie hier:



FACHTAGUNG

SCHNELL, GÜNSTIG, SCHÖN: MIT SYSTEM NACH OBEN

Der der Bestand unserer WBM sich im Zentrum der Hauptstadt konzentriert, stellt der Neubau bezahlbaren Wohnraums eine besondere Herausforderung dar. Am 04. November 2016 veranstaltete die WBM in Kooperation mit dem Architekturforum Aedes/ANCB eine Fachkonferenz zur Zukunft des nachhaltigen Wohnens und Bauens im urbanen Kontext. So verlangt z. B. die innerstädtische Flächenressource auf den Dächern Berlins nach einer Strategie zur Erweiterung der wachsenden Stadt. Vorgestellt wurden neueste Entwicklungen von Systembauweisen mit einem hohen Grad an industrieller Vorfertigung und kurzen Montagezeiten. Diese eröffnen ein ganz neues Spektrum für die Personalisierung von Gebäuden. Massenproduktion ist nicht mehr gleichbedeutend mit Gleichförmigkeit und Monotonie. Materialien die bislang für den innerstädtischen Wohnungsbau fremd waren (wie z. B. Holz und Stahl), kommen

NACH DEM SPIEL IST VOR DEM SPIEL

- **Wir waren von den Ergebnissen der Studenten im Rahmen unserer Kooperationen mit Universitäten und Hochschulen begeistert.** Das war auch der Grund, weshalb wir einen WBM Award für experimentelle Raumgestaltung ins Leben gerufen haben. Auch im Jahr 2017 werden wir aktiv die Kooperation mit Universitäten, Galerien und Institutionen weiter fördern.
- **Das WBM Plattenkulturportal wird kontinuierlich fortgeführt.** Der Redaktionsstrang Kreatives Wohnen wird weiterentwickelt. Im Fokus steht die Gestaltung von Innenräumen mit wenig Geld, aber viel Kreativität.
- **Der WBM Kulturkalender hat mittlerweile Kultstatus und geht in die 10. Auflage – ein kleines Jubiläum.** Wir werden wieder mit einem unerwarteten Thema überraschen.
- **Eine weitere WBM Fachtagung befindet sich in der Vorbereitung.** Expertinnen und Experten werden dabei zum Thema der urbanen Stadtentwicklung vor dem Hintergrund partizipativer und stadtplanerischer Herausforderungen diskutieren.

BILANZ KULTUR

Fachkonferenz

der WBM in Kooperation mit aedes/ANCB und dem Architekturbüro Imke Woelk und Partner



„Mit System nach oben“

Kooperation mit der Technischen Universität Darmstadt, Prof. Armin Behles und internationalen Studierenden:

I. „Low Tech High Rise“

inklusive Ausstellung in der Architektur Galerie SATELLIT

Kooperation mit der Hochschule Darmstadt, Prof. Carsten Gerhards:

II. „20 qm Berlin“

inklusive Ausstellung in der Architektur Galerie SATELLIT

Kooperation mit der Academy for Architectural Culture (aac) und internationalen Studierenden:

III. „From module to urban quarter“

inklusive Workshops auf der 15. Architekturbiennale Venedig

Kooperation mit der summer ars16, Beuth Hochschule für Technik Berlin (Beuth HS), Prof. Robert Demel und Mathias Essig; der Iowa State University (ISU), Prof. Ulrike Passe; dem City College of New York (CCNY), Prof. Ahu Aydogan Akseli, und der German University of Technology (Gutech), Prof. Alexander Kader und internationalen Studierenden:

IV. „Fill the infill“

Ökologisch und ökonomisch gerechte Bebauung von Gebäudelücken, inklusive Ausstellung im Schwarzenberg e. V., Galerie NEUROTITAN

WBM Award für experimentelle Raumgestaltung

an Preisträger I.–IV.

Kooperationen mit Universitäten und Hochschulen:

22 Auszeichnungen für exzellente Leistung

WBM Kulturportal

JEDER M² DU

www.jeder-qm-du.de

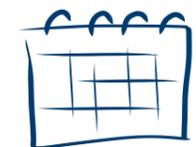
Kooperationspartner von

Schwarzenberg e.V.

9

WBM Kulturkalender

unter dem Titel:
Jeder Quadratmeter du, Konzept: DIY-Do it yourself



KENN- ZAHLEN- INDEX

**ÜBERBLICK KRITERIEN UND
LEISTUNGSINDIKATOREN**

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

2016

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
1	Strategische Analyse und Maßnahmen	keine Leistungsindikatoren		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM PERSONALENTWICKLUNG UMWELT
2	Wesentlichkeit	keine Leistungsindikatoren		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM UMWELT BETEILIGUNGSKULTUR SOZIALES KULTUR
3	Ziele	keine Leistungsindikatoren		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM BESTANDSZUWACHS UMWELT BETEILIGUNGSKULTUR
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	keine Leistungsindikatoren		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM
5	Verantwortung	siehe DNK 7/Kontrolle		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN
6	Regeln und Prozesse	siehe DNK 7/Kontrolle		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM BESTANDSZUWACHS
7	Kontrolle	Leistungsindikator G4-56 Werte, Grundsätze sowie Verhaltensstandards und -normen (Verhaltens- und Ethikkodizes) der Organisation	<ul style="list-style-type: none"> Verhaltenskodex der WBM Leitlinien der WBM WBM ist Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“ „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das zwischenzeitlich durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) gesetzlich normiert wurde Einhaltung der Klimaschutzvereinbarung zertifiziertes Compliance- und Wertemanagementsystem externer Ombudsmann und unternehmensinterne Compliance-Managerin <p>Sämtliche Dokumente sind auf den Internetseiten der WBM öffentlich einsehbar. Nachweis: http://www.wbm.de/de/unternehmen/unternehmenskultur/.</p>	WACHSTUM
8	Anreizsysteme	Leistungsindikator G4-51a Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und die leitenden Führungskräfte Leistungsindikator G4-54 Verhältnis der Jahresvergütung des höchstbezahlten Mitarbeiters zum mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne den höchstbezahlten Mitarbeiter)	<p>Die Vergütung der Geschäftsführung der WBM kann transparent unter www.bundesanzeiger.de nachvollzogen werden.</p> <p>In der vertikalen Betrachtung liegt die Vorstandsvergütung bei einem Faktor drei im Verhältnis zum höchsten Tarifgehalt (Gruppe VI) und einem Faktor zwei im Verhältnis zu den leitenden Angestellten.</p>	

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	Leistungsindikator G4-27 Relevante Themen und Einbindung der Stakeholder	<p>Die WBM stellt sich dem Anspruch, ihr unternehmerisches Handeln in allen Geschäftstätigkeiten kontinuierlich an einem ausgewogenen Verhältnis von ökonomischen, sozialen und ökologischen Themen und Anliegen auszurichten.</p> <p>Die Themen und Anliegen der Stakeholder sind vielfältig und reichen von der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten (Stakeholder: Mieter/innen und Mietinteressenten) bis zur Bearbeitung der Anliegen aus den Mitarbeiterbefragungen (Stakeholder: Mitarbeiter/innen der WBM).</p> <p>Die Stakeholder der WBM sind unter DNK-Kriterium 9 sowie im WBM Bericht 2016 benannt.</p>	NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM BESTANDSZUWACHS QUARTIERSMANAGEMENT PERSONALENTWICKLUNG UMWELT BETEILIGUNGSKULTUR SOZIALES
10	Innovations- und Produktmanagement	Leistungsindikator G4-EN6 Verringerung des Energieverbrauchs Leistungsindikator G4-FS11 Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen	<p>Die WBM berichtet über die Verringerung des Energieverbrauchs ausführlich in den DNK-Kriterien 10 und 13.</p> <p>Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen (Leitfaden DNK, S. 37) besitzt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Bedeutung für soziale oder gesellschaftliche Auswirkungen.</p>	NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM BESTANDSZUWACHS UMWELT KULTUR
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	siehe DNK 12/Ressourcenmanagement		WACHSTUM UMWELT
12	Ressourcenmanagement	Leistungsindikator G4-EN1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen Leistungsindikator G4-EN3 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	<p>Leistungsindikator für Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer wesentlichen Tätigkeit, der Dienstleistung zur Bereitstellung von Wohnraum, nicht relevant.</p> <p>Die aktuellste Datengrundlage der WBM zur Erhebung des Energieverbrauchs innerhalb der Organisation ist das Energieaudit 2015 mit Werten von 2014 sowie der Klimabericht 2014 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (im Folgenden kurz BBU). Die Berechnungsgrundlagen beziehen sich in der Regel branchenspezifisch auf die GdW-Arbeitshilfe 73.</p> <p>Der absolute Energieverbrauch im Unternehmen (GdW GP1) belief sich im genannten Berichtszeitraum auf insgesamt 1.232.463 kWh/a. Davon fielen 561.545 kWh/a für die Wärmeversorgung und 670.918 kWh/a für den Stromverbrauch an.</p>	NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN BESTANDSZUWACHS UMWELT

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
		<p>Leistungsindikator G4-EN8 Gesamtwasserentnahme nach Quellen</p> <p>Leistungsindikator G4-EN23 Gesamtwert des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode</p>	<p>Die aktuellste Datengrundlage der WBM zur Erhebung des Energieverbrauchs innerhalb der Organisation ist das Energieaudit 2015 mit Werten von 2014 sowie der BBU-Klimabericht 2014. Die Berechnungsgrundlagen beziehen sich in der Regel branchenspezifisch auf die GdW-Arbeitshilfe 73.</p> <p>Der absolute Wasserverbrauch (GdW GP6) der WBM lag im Berichtszeitraum 2014 bei 21.000 hl/a.</p> <p>siehe G4-EN8</p> <p>Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH verwertet regelmäßig die folgenden Wertstoffe: Papier, Pappe, Karton, Leichtverpackungen.</p> <p>Laut Zertifikat des Dienstleistungsunternehmens ALBA Facility Solutions GmbH wurden durch das Recycling dieser Stoffströme rechnerisch 971,47 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 167,02 Tonnen Treibhausgase eingespart.</p>	
13	Klimarelevante Emissionen	<p>Leistungsindikator G4-EN15 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)</p> <p>Leistungsindikator G4-EN16 Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)</p> <p>Leistungsindikator G4-EN17 Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)</p> <p>Leistungsindikator G4-EN19 Reduzierung der THG-Emissionen</p>	<p>Direkte THG-Emissionen werden aktuell nicht ermittelt.</p> <p>Die WBM berechnet die durch Energieversorgung und sonstige Geschäftsprozesse verursachten CO₂-Emissionen auf Grundlage der GdW-Arbeitshilfe 73.</p> <p>Im Berichtszeitraum 2014 beliefen sich die CO₂-Emissionen des Unternehmens (GdW GP4) auf insgesamt 88,72 t CO₂/a.</p> <p>Die indirekten THG-Emissionen (Scope 3) werden aktuell nicht ermittelt.</p> <p>Durch die energetische Modernisierung im Bestand wird kontinuierlich CO₂ eingespart (nicht quantifizierbar).</p>	BESTANDSZUWACHS UMWELT
14	Arbeitnehmerrechte	siehe DNK 16/Qualifizierung		NEUE WEGE – NEUE KONZEPTE – NEUE HERAUSFORDERUNGEN WACHSTUM PERSONALENTWICKLUNG
15	Chancengerechtigkeit	siehe DNK 16/Qualifizierung		

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel																								
16	Qualifizierung	<p>Leistungsindikator G4-LA6 Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht</p> <p>Leistungsindikator G4-LA8 Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden</p> <p>Leistungsindikator G4-LA9 Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie</p> <p>Leistungsindikator G4-LA12 Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren</p> <p>Leistungsindikator G4-HR3 Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen</p>	<p>Berufsunfälle 2016: keine Krankenstandquote 2016: 7,2%</p> <p>Die WBM fördert den betrieblichen Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehend mit einem umfangreichen Angebot an Schulungen und Maßnahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements.</p> <p>Durchschnittlich 1,3 Weiterbildungstage gesamt 2016</p> <p>männlich: 1,6 weiblich: 1,1 (bedingt durch viele männliche Neueinstellungen im Technikbereich)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gesamt</th> <th>Weiblich</th> <th>Männlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AR</td> <td>9</td> <td>5</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>GF</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>BL</td> <td>6</td> <td>0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>AL</td> <td>17</td> <td>10</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>TL</td> <td>12</td> <td>7</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Daten zur Zugehörigkeit zu einer Minderheit (Migrationshintergrund) werden nicht vorgehalten.</p> <p>Im Berichtszeitraum 2016 und darüber hinaus wurden in der WBM keine Vorfälle von Diskriminierung und Ausgrenzung bekannt.</p>		Gesamt	Weiblich	Männlich	AR	9	5	4	GF	2	1	1	BL	6	0	6	AL	17	10	7	TL	12	7	5	
	Gesamt	Weiblich	Männlich																									
AR	9	5	4																									
GF	2	1	1																									
BL	6	0	6																									
AL	17	10	7																									
TL	12	7	5																									
17	Menschenrechte	<p>Leistungsindikator G4-HR1 Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden</p> <p>Leistungsindikator G4-HR9 Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen geprüft wurden</p> <p>Leistungsindikator G4-HR10 Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Menschenrechtskriterien überprüft wurden</p>	<p>Dieser Leistungsindikator ist für die WBM nicht relevant. Alleiniger Geschäftsstandort der Gesellschaft ist Berlin.</p> <p>siehe G4-HR1</p> <p>siehe G4-HR1</p>																									

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
		Leistungsindikator G4-HR11 Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative menschenrechtliche Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	siehe G4-HR1	
18	Gemeinwesen	Leistungsindikator G4-EC1 Direkt verteilter wirtschaftlicher Wert	Die klassischen Finanzkennzahlen können dem Geschäftsbericht entnommen werden; dort werden ebenfalls Ausführungen zum Quartiersmanagement gemacht.	BESTANDSZUWACHS QUARTIERSMANAGEMENT PERSONALENTWICKLUNG UMWELT BETEILIGUNGSKULTUR SOZIALES KULTUR
19	Politische Einflussnahme	Leistungsindikator G4-SO6 Gesamtwert der politischen Spenden, dargestellt nach Land und Empfänger/Begünstigtem	Die WBM vergibt keine Spenden an Parteien, Politikerinnen und Politiker sowie damit verbundene Einrichtungen.	SOZIALES
20	Gesetzes- und Richtlinienkonformes Verhalten	Leistungsindikator G4-SO3 Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken hin geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken Leistungsindikator G4-SO5 Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen Leistungsindikator G4-SO8 Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Alle Unternehmensbereiche der WBM unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken, zum einen durch das Risikomanagement und/oder durch die Compliance-Risiko-Analyse und zum anderen durch Prüfungen der internen Revision, zukünftig auch der externen Revision, wie auch des Wirtschaftsprüfers. Für das Berichtsjahr lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor. Im Berichtsjahr wurden weder diesbezügliche Bußgelder verhängt, noch wurden Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften ausgesprochen.	WACHSTUM

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

WIR HABEN UNS GUT AUFGESTELLT

- Berichtszeitraum und Dokumentation:** Die WBM veröffentlicht ihre Nachhaltigkeitsstrategie und ihr operatives Nachhaltigkeitsprogramm erstmals im WBM Bericht 2016. Um den zentralen Stellenwert des Werte- und Nachhaltigkeitsmanagements in der WBM zu betonen, wurde die Nachhaltigkeitsberichterstattung in den Geschäftsbericht integriert und mit einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterlegt. Damit veröffentlicht die WBM nur einmal im Jahr einen Gesamtbericht und lebt damit auch bereits in der Dokumentation den Nachhaltigkeitsgedanken. Regelmäßige Fortschrittsberichte werden die Entwicklung der Nachhaltigkeit in der WBM transparent machen.
 - Berichtsinhalte:** Bei der Erstellung dieses integrierten Geschäftsberichtes wurden die DNK-Richtlinien zugrunde gelegt. Damit folgen wir den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Der Bericht richtet sich an alle relevanten Stakeholder der WBM. Bei der Erstellung der Textinhalte wurde explizit auf eine einfache, verständliche inhaltliche Aufbereitung geachtet. Eine gute Lesbarkeit wurde durch kurze Textblöcke mit thematischen Überschriften gewährleistet.
 - Erhebungsmethodik:** Zur Generierung der Themen und Daten wurden bereichsübergreifend Fragebögen zu den Themen Herausforderungen, Ziele, Programm und Ausblick eingesetzt. Ferner wurden qualitative Interviews mit den einzelnen Fachabteilungen geführt. Die Kennzahlen sind im Datenerfassungssystem sehr gut aufbereitet und wurden durch unsere Controllingabteilung zusammengestellt.
 - Nachhaltigkeitsteam:** Nachhaltigkeitsthemen werden zukünftig durch eine unternehmensinterne, bereichsübergreifende Gruppe von Nachhaltigkeitsverantwortlichen (Arbeitsgemeinschaft Nachhaltigkeit) zusammen mit dem Nachhaltigkeitsbeauftragten der WBM diskutiert, evaluiert und umgesetzt. Unsere Nachhaltigkeitsverantwortlichen dienen als Multiplikatoren und bringen die Themen aktiv in ihre Unternehmensbereiche ein.
- Durch die Geschäftsführung erfolgen eine regelmäßige Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistungen und gegebenenfalls eine Adjustierung der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung der WBM.

JAHRES- ABSCHLUSS

2016

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

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

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

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

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

Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offengelegt.

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

Die Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert und abgestimmt. Quartalsberichte mit Soll-Ist-Vergleichen wurden erstellt und Planabweichungen

plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Zusätzliche Steuerungsmaßnahmen wurden in konkreter und nachvollziehbarer Form vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2016 zu insgesamt vier ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen. Ferner tagten der Prüfungsausschuss und der Bau- und Vermögensausschuss je zweimal und der Personalausschuss einmal.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Finanzlage, die Investitionstätigkeit und Geschäftsentwicklung sowie die Personalentwicklung des Konzerns.

Im Rahmen einer Klausurtagung zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft befasste sich der Aufsichtsrat auch mit der Effizienz seiner Tätigkeit.

Darüber hinaus hat ein regelmäßiger Kontakt zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung stattgefunden.

Zu Beanstandungen der Geschäftstätigkeit gab es keinen Anlass.

AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

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

Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Die Geschäftsführung hatte dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates von keinen nicht bereits in den Aufsichtsratssitzungen behandelten außerordentlichen Ereignissen zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss,
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Sie haben nur eine beratende und empfehlende Funktion.

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

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

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Frau Dorette König ist mit Ablauf des 31. Januar 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Seit dem 01. Februar 2017 ist Herr Henry Henning als Vertreter des Mieterrats Mitglied des Aufsichtsrats.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2016

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

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

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 29. Mai 2017 auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss

und den Konzernabschluss. Wir haben den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und uns diesem Vorschlag angeschlossen.

Dem Gesellschafter wurde empfohlen, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

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

Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet. Der Abschlussprüfer hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2016 teilgenommen.

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

Dank an die Geschäftsführung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die im Geschäftsjahr 2016 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Berlin, 24. April 2017



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KONZERN- LAGE- BERICHT

2016

KONZERNLAGEBERICHT 2016

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) ist eine von sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Mit rund 29.000 Wohnungen sind wir im Besonderen in den Stadtteilen Mitte und Friedrichshain ein wichtiger Anbieter von Wohnraum zu moderaten Mietpreisen für breite Bevölkerungsschichten. Mehr als 280.000 m² Fläche bieten wir darüber hinaus überwiegend im Bezirk Mitte zur gewerblichen Vermietung an.

Der wohnungspolitische Auftrag stützt sich auf das zum 01.01.2016 in Kraft getretene „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ (WoVG Bln). Die Regularien der kommunalen Wohnungswirtschaft sind auf sozialen Ausgleich ausgerichtet.

Unsere Geschäftspolitik konzentriert sich auf eine sozial ausgerichtete Bestandspolitik und auf den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit vorwiegend niedrigem bis mittlerem Einkommen. Die besondere soziale Verantwortung zeigt sich in der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen, die am Wohnungsmarkt erschwerten Zugang finden. Durch eine ausgewogene, faire Vermietungsstrategie und intensive Kooperationen in der Nachbarschaft werden der soziale Zusammenhalt und die gesellschaftliche Vielfalt in unseren Quartieren gestärkt.

Eine nachhaltige Strategie zur Quartiersentwicklung, klimafreundliche Maßnahmen und gesellschaftliches Engagement erfordern einen Blick fürs Ganze. Mit neuen Ideen und nachhaltigen Konzepten schaffen wir Lösungen für bezahlbare und attraktive Mietwohnungen.

Mit unserem engagierten Portfoliomanagement und der energetischen sowie altersgerechten Modernisierung und Instandsetzung unserer Bestandsimmobilien investieren wir in die Zukunft der kommunalen Wohnungswirtschaft und schaffen bleibende Werte für das Land Berlin. Eine besondere Herausforderung der städtischen Wohnungs-

baugesellschaften ist es, den kommunalen Wohnungsbestand Berlins bis 2026, entsprechend der mit dem Senat vereinbarten Roadmap, auf 400.000 Wohneinheiten zu erweitern. Die Definition von Bau- und Wohnstandards sowie der Einsatz umweltfreundlicher Materialien im Rahmen einer moderaten Kostenstruktur stellen anspruchsvolle Herausforderungen dar.

Durch den Ankauf preisgünstigen Wohnraums soll der Bestand ergänzt werden. In diesem Rahmen angekaufte Wohnungen tragen somit zu einer allgemeinen Mietpreisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei.

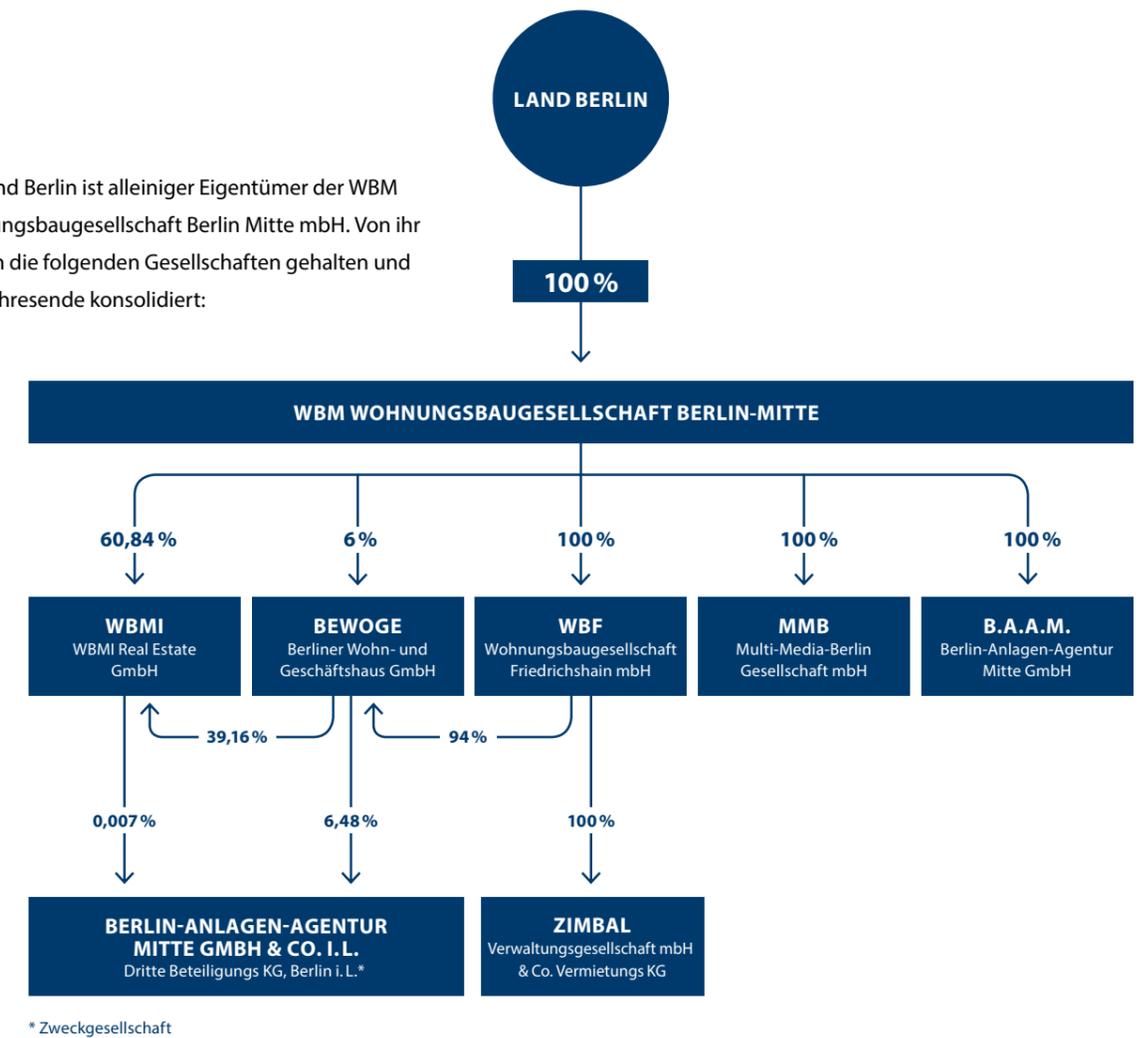
Im Konzern übernimmt die WBM als Konzernmutter alle Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung, der Baubetreuung und der Unternehmensführung für die WBF, WBMI, BEWOG und MMB, da diese über kein eigenes Personal verfügen. Darüber hinaus bewirtschaftet sie ihre eigenen, vorrangig im Stadtbezirk Berlin-Mitte liegenden Bestände.

Die WBMI verfügt neben 3.020 Wohnungen über einen Gewerbeimmobilienbestand in der Mitte Berlins mit rund 146.000 m². Dazu gehören u. a. in der Friedrichstraße das Internationale Handelszentrum (IHZ) und am Alexanderplatz die Rathauspassagen.

Das Immobilienportfolio der WBF mit ihren rund 13.700 Wohnungen konzentriert sich im Wesentlichen auf Berlin-Friedrichshain. Damit gehört das Unternehmen zu den größten Anbietern von Wohnungen in diesem stark nachgefragten Gebiet.

Die Immobilien der BEWOG betreffen zum überwiegenden Teil Wohneinheiten. Die 4.845 Wohnungen befinden sich ausschließlich im ehemaligen Westteil der Stadt, überwiegend in Spandau, Kreuzberg, Charlottenburg und Tiergarten. Historisch bedingt besitzt die BEWOG im Konzernverbund die größte Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen.

Das Land Berlin ist alleiniger Eigentümer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH. Von ihr werden die folgenden Gesellschaften gehalten und zum Jahresende konsolidiert:



Im Rahmen der Neubauoffensive errichten die WBM und die WBF eigene Wohnimmobilien mit geringem Gewerbeanteil.

Die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) stellt multimediale und telemetrische Dienste entgeltlich zur Verfügung und ist für das Halten und Betreiben von multimedialen Kabel- und Telefonnetzen zuständig.

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bei weiterhin schwierigem weltwirtschaftlichen Umfeld bleibt die deutsche Wirtschaft mit ihrer konjunkturellen Entwicklung auf Wachstumskurs.

In Deutschland stiegen die Konsumausgaben der privaten Haushalte und führten wiederum zu einer hohen Binnen-nachfrage. Während die Bauinvestitionen, vor allem in den Wohnungsbau, deutlich expandierten, fehlten Unternehmensinvestitionen in Ausrüstungen und öffentliche Investitionen. Somit blieben die Binnenkomponenten Konsum und Bau die positiven Impulse für das Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2016 um 1,9%.

Durch die starke Binnenkonjunktur setzte sich der positive Trend auf dem Arbeitsmarkt fort. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg und die Arbeitslosenquote sank gemäß der Bundesagentur für Arbeit auf 5,8%.

Mit dem einschneidenden wirtschaftlichen Strukturwandel in den 1990er-Jahren hatte die Wirtschaft in Berlin über viele Jahre zu kämpfen. Seit mehreren Jahren weisen die

Konjunkturindikatoren jedoch in eine positive Richtung und die Berliner Wirtschaft zeigt sich sehr widerstandsfähig.

Das überdurchschnittliche Wirtschaftswachstum spiegelt sich insbesondere in der Reduzierung der Arbeitslosenquote im Dezember im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,0% auf 9,2% wider. Mit der Steigerung der Beschäftigung geht die Entwicklung der Durchschnittseinkommen einher. Dies schafft günstige Rahmenbedingungen für den privaten Konsum und den Dienstleistungsbereich der Stadt.

Berlin profitiert von vielen unterschiedlichen Faktoren. Neben Tourismus, Dienstleistungen und Handel generieren vor allem Technologie-, Internet- und Gesundheitswirtschaft Arbeitsplätze in der Stadt. Hochschulen, Universitäten und Hochtechnologiestandorte, die Unternehmen in die Stadt ziehen, sind als weitere wichtige Faktoren zu nennen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren durchschnittlich um 45.000 p. a. gestiegen. Nicht zuletzt deshalb wächst die Metropole Berlin jährlich um rd. 40.000 bis 50.000 Menschen. So hat Berlin heute mehr als 3,5 Mio. Einwohner, bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit fast 4,0 Mio. Einwohnern.

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland profitiert von der insgesamt günstigen wirtschaftlichen Entwicklung, wobei diese regional sehr differenziert ist. Der ungebrochene Zuzug in die Ballungsgebiete und die damit steigende Anzahl der Haushalte bedingen eine Wohnungsknappheit vor allem im niedrigen bis mittleren Preissegment.

Das niedrige Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten des Euroraumes und die steigenden verfügbaren Haushaltseinkommen wirken sich positiv auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien aus. Gleichzeitig bleiben Immobilieninvestments mangels alternativer renditeträchtiger Möglichkeiten in einem weiterhin sehr niedrigen Zinsumfeld eine stark nachgefragte Assetklasse.

Die Neubautätigkeit in den Großstädten stieg in den letzten Jahren merklich an, die Anzahl der Baugenehmigungen ist so hoch wie seit Jahren nicht mehr. Die Baufert-

tigstellungen liegen in diesen Metropolen jedoch unter dem prognostizierten Bedarf und der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum. Höhere Baustandards der Energieeinsparung und des barrierefreien Bauens, die hohe Auslastung der Baufirmen sowie die Verteuerung von Bauland in nachgefragten Lagen wirken sich steigernd auf die Neubaumietpreise aus. Daher gilt es, gegenzusteuern und die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnungsneubau konsequent auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene zu schaffen.

Hierbei ist dem demografischen Wandel und der zunehmenden Singularisierung der Haushalte Rechnung zu tragen. Die Ausrichtung geht zu nachhaltigen und variablen Wohnkonzepten, wobei kein Zuwachs an Wohnraumbedarf pro Person erwartet wird.

Berlin ist die größte Stadt in Deutschland und wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird sich nicht verringern und die Immobilienwirtschaft profitiert von dieser Entwicklung. Der WBM Konzern als städtisches Unternehmen steht vor der Aufgabe, sozial benachteiligten Menschen mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In Berlin haben rund 55% der Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS), hinzu kommt die steigende Zuwanderung von Menschen, die vor Krieg und Gewalt fliehen. Im Fokus des Konzerns stehen daher die Bestandserweiterung durch Wohnungsneubau und der Zukauf von Immobilien.

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Berlin geht mit der positiven Beschäftigungsentwicklung und dem weiterhin boomenden Tourismus einher. Die daraus resultierenden Effekte zeigen sich sowohl auf dem Büroflächenmarkt als auch bei der Vermietung von Einzelhandels- und Gastronomieflächen vorrangig in exponierten Lagen. Die hohe Nachfrage führt zu einer Verknappung der angebotenen Flächen am Markt.

2.3 Geschäftsverlauf

Der WBM Konzern konnte auch 2016 seine erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und ein positives Jahresergebnis von 39,3 Mio. € erzielen.

Unsere Steuerungsgröße EBITDA verbesserte sich auf 98,4 Mio. € gegenüber der Planannahme von 85,1 Mio. €.

Die Ergebnisverbesserung ist u. a. bedingt durch höhere Istmieten von 1,4 Mio. € insbesondere durch geringere Erlösschmälerungen aus Mietminderungen sowie geringere Aufwendungen für Instandhaltungen, Modernisierungen und Instandsetzungen (3,8 Mio. €). Letzteres resultiert aus bereits in Vorjahren erbrachten Leistungen, geringeren Gesamtaufwendungen für 2016 abgeschlossene Baumaßnahmen und temporären Verschiebungen.

	Wohneinheiten		Gewerbeeinheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Eigener Bestand	28.964	28.671	1.432	1.442	6.601	6.707	36.997	36.820
Leihgrundstücke	112	112	0	0	1	1	113	113
Restitutionsbestand	0	0	0	0	0	46	0	46
Gesamtbestand	29.076	28.783	1.432	1.442	6.602	6.754	37.110	36.979

Der Konzern verfügt per 31.12.2016 über 282.731 m² Gewerbeflächen.

Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich durch den Lasten-Nutzen-Wechsel von zwei Immobilienportfolios (224 Wohnungen) und die Fertigstellung des Neubauvorhabens Colbestraße 5, 7 (69 Wohnungen).

MIETENENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Nettokaltmiete für Wohnungen wurde wesentlich durch das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ und das „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ (WoVG Bln) geprägt.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2016 lag bei 5,94 €/m² (Plan: 5,95 €/m²), wobei zum Stichtag 31.12.2016 die Sollmiete für Wohnungen 5,98 €/m² und die Istmiete 5,85 €/m² betrug.

Die Erlösschmälerungsquote für Wohnungen blieb um 0,9 Prozentpunkte unter dem Planwert von 3,1%, insbesondere durch geringere Mietminderungen im Zusammenhang mit Neubauvorhaben, die im Geschäftsjahr noch nicht begonnen wurden.

Um 2,6 Mio. € höhere Auflösungen von Rückstellungen, insbesondere aus der Hausbewirtschaftung und der Instandhaltung, um 1,0 Mio. € geringere Personal- und Sachkosten sowie 0,7 Mio. € aus sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, u. a. Aufwendungen für Vermietung und Vermarktung, im Vergleich zum Planwert beeinflussten das EBITDA positiv. Aus Zuschüssen zu Förderprogrammen und periodenfremden Erträgen resultieren weitere 1,0 Mio. €.

BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern weist zum Jahresende folgende Immobilienbestände aus:

	2016	2015	Veränderung
Sollmiete €/m² (durchschnittlich)			
Wohnung	5,94	5,81	0,13
Gewerbe	11,36	10,72	0,64
Erlösschmälerungen in %			
Wohnung	2,18	2,74	-0,56
Gewerbe	5,86	6,55	-0,69
Istmiete je €/m² (durchschnittlich)			
Wohnung	5,81	5,65	0,16
Gewerbe	10,69	10,02	0,67

	2016	2015	Veränderung
Fluktuationsquote in %			
Wohnung	5,0	5,4	-0,4
Leerstandsquote (Anzahl) in %			
Wohnung	1,7	1,9	-0,2
ohne Bauleerstand	0,5	0,5	0,0

Durch den relativ hohen Bestand an Gewerbeimmobilien ist die Hebung und Nutzung von Marktpotenzialen von erheblicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des WBM Konzerns. Durch Standortbewertungen, Veränderungen im Branchenmix und bauliche Maßnahmen werden die zu erzielenden Gewerbetieten optimiert. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Istmieten im Gewerbe um 6,7 % auf 10,69 €/m².

Unseren Auftrag, uns für die Gesellschaft aktiv zu engagieren, erfüllen wir u. a. mit der Bereitstellung von Geschäftsräumen zu moderaten Mietpreisen. Rund 28.000 m² Gewerbeflächen werden für soziale und kulturelle Einrichtungen (z. B. Vereine) bereitgestellt.

Die Fluktuationsquote im Wohnungsbestand ist weiter gesunken. Bei einem Gesamtbestand von 29.076 Wohnungen ist der vermietungsfähige Leerstand mit 0,5 % lediglich fluktuationsbedingt.

1.616 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr neu vermietet. In 56 % der wiedervermieteten Wohnungen zogen Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein; 13,45 % der Neuvermietungen erfolgten an besondere Bedarfsgruppen u. a. im geschützten Marktsegment. Damit hat der WBM Konzern die vorgegebenen Quoten des „Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes“ (WoVG Bln) voll erfüllt.

Zum Jahresende standen 505 Wohnungen leer, davon 330 Wohnungen aufgrund von Baumaßnahmen.

BAUTÄTIGKEIT/ANKAUF

Der WBM Konzern verfolgt eine klare Wachstumsstrategie. Neue, bezahlbare, moderne Wohnungen inkl. gewerblicher Flächen im Erdgeschoss stehen auf dem Programm. Der Fokus liegt bei Neubau speziell im Innenstadtbereich.

Aber auch unser Portfolio im Bezirk Spandau, in dem wir aktuell mit 1.975 Bestandswohnungen vertreten sind, wird mit einem Kooperationsprojekt gestärkt. Mit den Pepitahöfen in Spandau demonstrieren WBM, degewo AG und die Projektentwickler Kilian Immobiliengruppe und

MHMI die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen privatem Bauträger und kommunalem Wohnungsunternehmen und leisten mit dem Neubau von 1.024 Wohnungen einen aktiven Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin. Ein Viertel der Wohnungen kann durch Förderung zu einer Nettokaltmiete ab 6 €/m² angeboten werden. Die Grundsteinlegung fand am 15. September 2016 statt. Die Wohnungen sollen in der 2. Jahreshälfte 2018 bezugsfertig sein.

In Friedrichshain begann der WBM Konzern fünf weitere Neubauvorhaben mit 194 Wohnungen – Eckertstraße 3 a, 4 a, 5 a, Petersburger Straße 72 d, e, Strausberger Straße 37, Liebigstraße 2, 2 a und Liebigstraße 3 c. Zum Jahresende 2016 wurde das Neubauvorhaben in der Colbestraße fertiggestellt. Damit konnten 69 moderne Wohnungen, davon 11 barrierefrei, eine schöne alte Remise und 4 Gewerbeeinheiten der Vermietung übergeben werden.

Darüber hinaus feierte der WBM Konzern in Berlin-Mitte zwei Richtfeste. In der Almstadtstraße entstehen 24 Wohnungen. Das Bauprojekt in der Schmidstraße umfasst sechs Häuser in offener Bauweise mit insgesamt 128 Wohnungen (davon 6 behindertengerecht), 38 Tiefgaragenplätzen und 17 oberirdischen Stellplätzen.

Nach Abschluss eines zweiphasigen europaweiten Wettbewerbs startete die WBM in enger Kooperation mit dem Denkmalamt archäologische Grabungen auf der Fischerinsel zur Vorbereitung eines Wohnungsneubaus.

Neben den Neubaumaßnahmen werden weiterhin Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -verbesserung des Immobilienbestandes geplant und durchgeführt. Die Umsetzung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter Einhaltung der energetischen Zielvorgaben und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Für rund 1.200 Wohnungen in großen Wohnkomplexen in Berlin-Mitte und -Spandau konnten die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr vorbereitet. In Kooperation mit externen Mieterbetreuungsbüros unterstützen wir unsere

Mieterinnen und Mieter vor und während der Bauphase und bieten schnelle Lösungen für ihre Anliegen.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der WBM Konzern für Neubau, Werterhaltung und -verbesserung 96,7 Mio. € für seinen Immobilienbestand aufgewandt.

Durch den Ankauf von zwei Immobilienportfolios in Berlin-Kreuzberg konnte der Bestand um 224 Wohnungen erhöht werden.

PARTIZIPATION

Die WBM konzentrierte sich im Geschäftsjahr verstärkt auf eine transparente Öffentlichkeitsarbeit und umfassende Bürgerbeteiligung. Dies erfolgt mit der Überzeugung, dass Neubauprojekte und die Modernisierung des Bestandes nur unter Beteiligung der betroffenen Mieter und Anwohner, der Stadtgesellschaft, von Fachleuten sowie der Verwaltung erfolgreich entwickelt werden können. Im Rahmen unserer Neubauprojekte wurden „runde Tische“ ins Leben gerufen, die eine aktive Einbindung in die Planungs- und Umsetzungsprozesse gewährleisten. In den Quartieren wurden fachlich betreute Kontaktbüros und Ausstellungsflächen eingerichtet, die von den Mieterinnen und Mietern sehr gut angenommen wurden. Zusätzlich wurden Workshops für die kreative Mitgestaltung im Rahmen einer konzeptionellen Qualifizierung des Wohnumfeldes angeboten.

Durch die Implementierung von Mieterräten wurde eine zusätzliche Plattform geschaffen, um aktiv an Entscheidungsprozessen im WBM Konzern mitzuwirken. Auf Grundlage des am 01.01.2016 in Kraft getretenen „Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes“ wurden fünf Kandidaten aus der Mieterschaft in den Mieterrat gewählt. Ein Mitglied des Mieterrates ist seit 01.02.2017 als Vollmitglied und ein weiteres als Gast im Aufsichtsrat vertreten.

Die Arbeit von Mieterbeiräten in unseren Quartieren wurde auch im Geschäftsjahr gefördert. Insgesamt gibt es 13 Mieterbeiräte und 4 Mietervertretungen im WBM Konzern.

SOZIALES UND KULTURELLES ENGAGEMENT

Der WBM Konzern setzte im Geschäftsjahr 2016 verstärkt auf die Kooperation mit Hochschulfakultäten für Städtebau und Architektur. Drei Projekte – „ars 2016“, „Low Tech High Rise“ und „20 qm Berlin“ – wurden in sehr gut besuchten Ausstellungen präsentiert. Für exzellente Arbeiten wurden 22 Studenten mit dem WBM Award für experimentelle Raumgestaltung ausgezeichnet. Im Projekt „Vom Modul zum Stadtquartier“ in Kooperation mit der Academy for Architectural Culture (aac) im Kontext der Biennale 2016 sind so in vier Studentengruppen diskussionswürdige Vorschläge für die Innenentwicklung eines Quartiers des WBM Konzerns entstanden. Die Förderung von begabtem Nachwuchs in der Architektur wird auch in Zukunft im WBM Konzern eine wichtige Rolle spielen.

Das Thema StadtOase stand ebenso im Mittelpunkt. Der Firmengarten der WBM wurde ausgebaut und weitere Mietergärten wurden nach diesem Konzept ins Leben gerufen. Der „Lange Tag der StadtNatur“ in Kooperation mit der Stiftung Naturschutz Berlin wurde sehr gut von unseren Mieterinnen und Mietern und der Öffentlichkeit besucht. Für das Gesamtkonzept überreichten die IHK-Präsidentin Dr. Beatrice Kramm und der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, den Preis „Firmengärten“ an das Gärterteam der WBM. Mit dem Firmengartenwettbewerb Berlin 2016 richtete sich der Blick der Öffentlichkeit erstmals auf das Engagement der Unternehmen für das gestaltete Grün der Stadt. Die Preisverleihung war Auftakt zur Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2017 in Berlin.

FINANZIERUNG

Durch das weiterhin niedrige Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten konnte der WBM Konzern im Zuge von Neuaufnahmen zur Refinanzierung von Baumaßnahmen und Ankäufen sowie bei Prolongationen von Krediten die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals weiter senken. Langfristige Kreditneuaufnahmen für Investitionen und Prolongationen mit einem Volumen von insgesamt 105 Mio. € wurden zu durchschnittlich 1,17 % p. a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 12,6 Jahren finanziert.

Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt

7,5 Jahre und die durchschnittliche Restlaufzeit 18,6 Jahre. Gleichzeitig stieg die Verschuldung auf 452 €/m² (Vorjahr: 437 €/m²) Wohn- und Gewerbefläche. Der Anteil variabel verzinsten Kredite beträgt ca. 5,9%.

PERSONAL

Im Unternehmen finden die Tarifverträge der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Fassung des Anwendungstarifvertrages für alle tarifangestellten Beschäftigten Anwendung. Dementsprechend stiegen die Entgelte der Beschäftigten zum 01.07.2016 linear um 2,2%.

Zum 31.12.2016 beschäftigte die WBM als personalhaltende Gesellschaft des Konzerns 365 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

fordert eine frühzeitige anspruchsvolle Personalplanung und strukturelle Veränderungen. Hier gilt es, neben der Gewinnung von qualifiziertem Fachpersonal die Einarbeitung und den Wissenstransfer zu gewährleisten. Die Unternehmensprozesse werden systematisch optimiert und digitalisiert, um den Herausforderungen des Marktes und den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter auch zukünftig professionell und umfassend gerecht zu werden.

Mit dem sich fortsetzenden Wandel der Unternehmenskultur und dem Prozess einer zeitgemäßen, optimierten Personalentwicklung implementiert der WBM Konzern die Voraussetzungen für die Steigerung der Attraktivität des Arbeitgebers.

Anzahl der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter bzw. Vollzeitkräfte:	31.12.2016		31.12.2015	
	MA*	VbE**	MA*	VbE**
Geschäftsführung	2	2,0	1	1,0
Angestellte	294	277,2	280	264,0
Gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister)	45	44,0	47	46,0
Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende	341	323,2	328	311,0
Auszubildende	23	23,0	20	19,7
Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase	1	0,0	3	0,0
Mitarbeiter/-innen gesamt	365	346,2	351	330,7

* Mitarbeiter/-innen ** Vollbeschäftigteneinheit

Der Frauenanteil an der Belegschaft lag zum 31.12.2016 bei 66,9% (Vorjahr: 68,7%), die Schwerbehindertenquote bei 7,1% (Vorjahr: 7,7%).

Zum Jahresende betrug das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten 49,0 Jahre (Vorjahr: 49,6 Jahre).

Die Erhöhung des Personalbestands, vorrangig in den Bereichen Quartiersentwicklung und Unternehmenssteuerung, resultierte aus dem angestrebten Portfoliowachstum und aus der Neuausrichtung der Organisation.

Bis 2027 werden ca. 130 Beschäftigte altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheiden. Diese demografische Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfordert

Weiterbildung und Qualifikation haben eine hohe Priorität. Zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen fanden in den Themengebieten kooperative Führungskultur, Wohnungswirtschaft, Gebäudetechnik, Kommunikation, Vergaberichtlinien, Steuerreformen und Informationsverarbeitung statt.

Auch die Nachwuchsförderung nimmt einen hohen Stellenwert im Unternehmen ein. Im Jahr 2016 hat der WBM Konzern neun Auszubildende eingestellt. Derzeit bilden wir in neun verschiedenen Berufsrichtungen 23 Auszubildende aus. Da theoretisches Wissen ohne praktische Anwendung abstrakt und realitätsfern bleibt, erhalten unsere Auszubildenden die Möglichkeit, alle Bereiche unseres Unternehmens kennenzulernen, um ihr Wissen anzuwenden und zu vertiefen.

Die Ausbildungsquote beträgt 6,6% und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6% erhöht. Erstmals konnte den im Berichtsjahr ausgelernten Auszubildenden ein unbefristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

GESETZ FÜR DIE GLEICHBERECHTIGTE TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN IN DER PRIVATWIRTSCHAFT UND IM ÖFFENTLICHEN DIENST

Mit dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst möchte der Gesetzgeber den Anteil weiblicher Führungskräfte in Spitzenpositionen der deutschen Wirtschaft erhöhen.

Für den WBM Konzern bedeutet dies im täglichen Handeln, dass bei Einstellungen oder Beförderungen nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit Entscheidungen getroffen werden. Im Aufsichtsrat wurde durch den Gesellschafter bereits in den letzten Jahren die im Gesetz geforderte Quote von 30% umgesetzt. Von den 9 Aufsichtsratsmandaten sind 4 und damit 44,4% mit Frauen besetzt.

In der Geschäftsführung besteht ein Frauenanteil von 50%.

Nach erfolgter Änderung der Organisationsstruktur im Konzern waren zum 31.12.2016 keine Frauen in der zweiten Führungsebene (sechs Bereichsleiter) tätig. Ziel ist es, bei Nachfolge oder Wiederbesetzung die Stellen nach Abwägung von Qualifikation und Effizienz für das Unternehmen an Frauen zu vergeben.

Auf der Ebene der Abteilungsleiter(innen), der dritten Führungsebene im Unternehmen, liegt die Frauenquote bei 62,5%. Damit sind auch die Anforderungen des "Berliner Landesgleichstellungsgesetzes" (LGG) erfüllt.

2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 39,3 Mio. € ab. Das positive Ergebnis resultierte im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung.

Angaben in T€	2016	2015	Veränderung
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	224.330	216.611	7.719
Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit	623	555	68
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	5	-5
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.101	642	2.459
	228.054	217.813	10.241
Bestandsveränderungen	2.961	669	2.292
Andere aktivierte Eigenleistungen	757	508	249
Sonstige betriebliche Erträge	9.971	24.740	-14.769
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-114.931	-125.431	10.500
davon <i>Instandhaltung/Instandsetzung</i>	-48.344	-62.738	14.394
Personalaufwendungen	-20.370	-18.896	-1.474
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.276	-11.358	3.082
Sonstige Steuern	218	181	37
EBITDA	98.385	88.227	10.158
Abschreibungen	-36.139	-45.084	8.945
Zuschreibungen zum Anlage- und Umlaufvermögen	3.760	17.623	-13.863
Finanzergebnis	-30.406	-32.659	2.253
Ertragsteuern	3.719	-8.761	12.480
Jahresergebnis	39.319	19.345	19.974

Höhere **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** basierten im Wesentlichen auf der Entwicklung der Istmieten (6,3 Mio. €) und den Erlösen aus Umlagenabrechnungen (2,1 Mio. €). Der Anstieg der Istmieten resultiert aus Bestandszugängen durch Ankauf und Neubau, Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB, Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie geringeren Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen.

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

Die ausgewiesenen **Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit** beinhalten die Veräußerungen von zwei Gewerbeeinheiten.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** ergab sich aus der Verpachtung der Kabelnetze und der Abrechnung von Planungs- und Bauleistungen für ein Projekt.

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

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wird maßgeblich durch 3,3 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 9,0 Mio. €), 2,5 Mio. € Erstattungen durch Versicherungen (Vorjahr: 1,8 Mio. €), 0,8 Mio. € Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (Vorjahr: 0,8 Mio. €) sowie 0,6 Mio. € Baukostenzuschüsse beeinflusst. Das Vorjahresergebnis war erheblich durch den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken aufgrund der Optionsausübung der Erbbaurechtsnehmer (7,7 Mio. €) geprägt.

Der Rückgang der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierte vor allem aus geringeren Aufwendungen für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung. Zur Erhaltung und Wertverbesserung des Immobilienbestands wurden durch den WBM Konzern, neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen, 48,3 Mio. € (Vorjahr: 62,7 Mio. €) aufgewandt. Die hohen Aufwendungen des Vorjahres waren erheblich durch

komplexe Baumaßnahmen wie z. B. in der Wallstraße/ Seydelstraße und dem Rosenthaler Quartier beeinflusst, die zwischenzeitlich beendet wurden. Für 2017 sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen von 55,1 Mio. € geplant.

Den geringeren Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2016 standen höhere Betriebskosten gegenüber. Diese ergaben sich aus der erstmaligen Berücksichtigung der Breitbandkabelgebühren und höheren Heizkosten als Folge der teilweisen Umstellung des Abrechnungszeitraums.

Höhere **Personalaufwendungen** lassen sich durch Tarifanpassungen und Neueinstellungen zusätzlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgrund der Wachstumsstrategie und Organisationsumstellung erklären.

Die Höhe des **sonstigen betrieblichen Aufwandes** im Vorjahr war erheblich durch Abschreibungen von Forderungen geprägt. Im Berichtsjahr wurden 0,8 Mio. € abgeschrieben und somit 2,6 Mio. € weniger als im Jahr 2015.

Höheren planmäßigen **Abschreibungen** aufgrund von Bestandszugängen durch Ankauf und Neubau stehen um 9,6 Mio. € geringere außerplanmäßige Abschreibungen aus der Immobilienbewertung gegenüber.

Die Verbesserung des **Finanzergebnisses** ist vorrangig auf geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen. Diese konnten durch günstige Marktkonditionen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen generiert werden. Weiterhin beeinflussten höhere Erträge aus Beteiligungen infolge von Vorabzahlungen auf Fondsliquidationserlöse das Finanzergebnis positiv.

Der Posten **Ertragsteuern** wird wesentlich durch den Ansatz der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge der Tochtergesellschaften mit 15,1 Mio. € beeinflusst. Aus dem Geschäftsergebnis 2016 ergaben sich laufende Gewerbe- und Körperschaftsteuern von 10,7 Mio. €. Im Ergebnis der erfolgten Betriebsprüfung der Jahre 2009–2012 werden Steuernachzahlungen von 1,1 Mio. € erwartet.

Angaben in T€	2016	2015	Veränderung im Geschäftsjahr
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	1.599.947	1.528.727	71.220
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.517.131	1.485.418	31.712
Finanzanlagen	24.307	137	24.171
Geldbeschaffungskosten	429	454	–25
Latente Steuern	58.080	42.717	15.363
Mittel- und kurzfristiger Bereich	43.243	43.229	14
Leihgrundstücke	389	485	–96
Finanzanlagen	39	237	–198
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	24.404	24.653	–249
Vorräte und Forderungen	7.002	5.821	1.181
Liquide Mittel	11.197	11.853	–656
Rechnungsabgrenzungsposten	211	179	32
Bilanzvolumen	1.643.190	1.571.955	71.235
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	1.578.106	1.486.606	91.500
Eigenkapital	631.840	592.521	39.319
Rückstellungen	1.084	1.159	–75
Verbindlichkeiten	925.444	872.495	52.949
Rechnungsabgrenzungsposten	19.737	20.431	–694
Mittel- und kurzfristiger Bereich	65.084	85.349	–20.265
Rückstellungen	34.600	36.637	–2.037
Verbindlichkeiten	30.484	48.712	–18.228
Bilanzvolumen	1.643.190	1.571.955	71.235

2.4.2 Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (–63.447 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (19.839 T€) sowie restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert.

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 71,2 Mio. € auf 1.643,2 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 98,6% durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte vorrangig auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (48,2 Mio. €) sowie Immobilienankäufen (14,9 Mio. €). Die

Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen erhöhte das Sachanlagevermögen um weitere 0,9 Mio. €. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen in Höhe von 3,7 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 36,1 Mio. € gegenüber.

Mit dem Erwerb der Beteiligung an der Mertensstraße 16 GmbH (M16) nahmen die langfristigen Finanzanlagen um 24,2 Mio. € zu. Zur Realisierung der Bestandserweiterung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben die WBM und die degewo AG Anteile (jeweils 47,45%) an der M16 erworben. Diese wird bis Ende 2018 in Berlin-Spandau 1.024 Wohnungen errichten.

Höhere aktive latente Steuern ergaben sich aus der Aufhebung konzerninterner Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge und der damit einhergehenden erstmaligen Berücksichtigung der nutzbaren körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge von zwei Konzerngesellschaften.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 39,3 Mio. € resultierte aus dem positiven Jahresergebnis des WBM Konzerns. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,8 % auf 38,5 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten unabhängig von ihrer Fristigkeit, da in der Regel Prolongationen geplant sind. Die Erhöhung basierte vorwiegend auf Darlehenszugängen von 78,7 Mio. € für Baumaßnahmen, Ankäufe und Beteiligungen. Dem standen Tilgungen von 26,0 Mio. € gegenüber.

Im Vergleich zum Vorjahr erfolgten geringere Zuführungen zu Instandhaltungs-/Instandsetzungsrückstellungen. Diese begründen vorrangig die Reduzierung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen.

Aufgrund ausreichend vorhandener liquider Mittel war eine Inanspruchnahme des Geldmarktkredites im Gegensatz zum Vorjahr (10 Mio. €) nicht erforderlich. Der Rückgang der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten resultierte neben vorgenanntem Sachverhalt u. a. aus geringeren Verbindlichkeiten aus Zinszahlungen sowie gegenüber anderen Kreditgebern.

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:

	2016	2015
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	77.989	61.054
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-87.411	-36.883
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.766	-52.606
Veränderung der Zahlungsmittel	-656	-28.435
Zahlungsmittel zum 01.01.	11.853	40.288
Zahlungsmittel zum 31.12.	11.197	11.853

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (31.036 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (19.839 T€) und im Vorjahr die Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte.

Im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit spiegeln sich die positiven Geschäftsentwicklungen der Unternehmen des Konzerns wider.

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wurde stark durch die Ausgaben für Bautätigkeiten in Neubau- und Bestandsobjekten (48,2 Mio. €), den Ankauf von Immobilien (14,9 Mio. €) sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,9 Mio. €) beeinflusst. Weiterhin wirkte sich die Beteiligung der WBM am Unternehmen M16 aus. Diese erfolgte in Form einer Darlehensausleihe über 18,5 Mio. € und einer Beteiligung über 5,7 Mio. €.

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens basierten größtenteils auf dem Abgang einer Teilfläche aus dem Sachanlagebestand der Tochtergesellschaft WBMI.

Die Höhe des Cashflows der Finanzierungstätigkeit wird wesentlich durch die Aufnahme von Fremdkapital (78,7 Mio. €) zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten bestimmt. Dem gegenüber stehen Tilgungen von 26,0 Mio. €. Die geleisteten Zinszahlungen beliefen sich auf 33,4 Mio. €. Der über den Jahreswechsel 2015/16 in Anspruch genommene Geldmarktkredit über 10,0 Mio. € wurde vollständig zurückgeführt.

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

2.4.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Lage des WBM Konzern ist stabil. Beeinflusst wird die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage durch die soziale und gesellschaftliche Verantwortung eines kommunalen Unternehmens.

Aufgabe des WBM Konzerns ist es, maßgeblich zur Erreichung des Wachstumsziels der städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin beizutragen. Die Umsetzung der politisch-gesellschaftlichen Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zeigt sich im Ergebnis des Cashflows der Investitionstätigkeit.

Derzeit befinden sich diverse Neubauprojekte im Bau und in der Vorbereitung. Die Erhöhung der Bilanzsumme ergab sich aus vorgenanntem Sachverhalt sowie aus dem Beteiligungszugang M16. Diese Investitionen sind zu großen Teilen fremdfinanziert.

Die substantielle Verbesserung der Vermögenslage des Konzerns in den letzten Jahren ermöglichte weitere umfangreiche Investitionen in den Immobilienbestand.

Das EBITDA betrug 2016 98,4 Mio. € und lag damit oberhalb des Planwertes von 85,1 Mio. €. Die positive Entwicklung resultierte vorrangig aus geringeren Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, höheren Istmieten und geringeren Personal- und Sachkosten.

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

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

3 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 Risikobericht

Das umfassende Risikomanagementsystem des WBM Konzerns ist Bestandteil aller Planungs- und Steuerungsprozesse. Rechtzeitig entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen und zu vermeiden und somit die Solvenz des Konzerns zu sichern, stellen die Kernaufgaben des Systems dar.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird durch kontinuierliche Identifizierung, Bewertung, Überwachung sowie entsprechende Steuerung der möglichen Risiken gewährleistet sowie methodisch weiterentwickelt.

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

Wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems ist die unternehmens- und bereichskonkrete Wirtschaftsplanung als Basis für periodisch wiederkehrende Vergleichs- und Abweichungsanalysen sowie Jahreshochrechnungen. Auswirkungen von Abweichungen auf das Konzernergebnis werden ermittelt und es wird regulierend eingegriffen.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

BAU- UND ANKAUFRISIKEN

Die Zielsetzung des Senats, den kommunalen Wohnungsbestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen, erfordert auch von unserem Konzern eine erhebliche Bestandserweiterung durch Neubau und Ankauf.

Der Markt für Immobilienankäufe in Berlin ist aufgrund der großen Nachfrage aus dem In- und Ausland angespannt. Daher ist der Wachstumskurs des Konzerns vorrangig auf den Neubau von Immobilien gerichtet. Die damit verbundenen Risiken liegen grundsätzlich in der Verfügbarkeit ausreichender Bauflächen sowie während der Bauphase insbesondere in der Einhaltung der Baukosten sowie des geplanten Zeithorizonts, u. a. aufgrund der Leistungsfähigkeit der beauftragten Bauunternehmen.

Aufgrund der erheblichen Bautätigkeit in der Stadt werden weitere Risiken in einem generellen Anstieg der Baukosten und einem mangelnden Wettbewerb zwischen bauausführenden Firmen gesehen.

Die Forderung des Landes Berlin, verschiedene Bebauungsvarianten bei Neubauprojekten zu entwickeln und partizipative Konzepte zu implementieren, ist mit einem stark erhöhten Zeitaufwand und letztendlich mit ansteigenden Kosten verbunden.

Den Kosten- und Terminrisiken begegnet das Unternehmen mit einer frühzeitigen und detaillierten Projektplanung. Die vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projektcontrolling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht sollen zu einer Risikoreduzierung beitragen.

Die umfangreiche Bautätigkeit in Berlin und die damit verbundene steigende Anzahl von frei finanzierten Neubawohnungen in den Außenbezirken der Stadt können zu einem Risiko hinsichtlich der Realisierbarkeit von kalkulierten Mieten in den nächsten Jahren führen.

Bei der Durchführung komplexer Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte besteht generell das Risiko von bisher unbekanntem Schadstoffbelastungen, Bauschäden u. Ä. und damit verbundenen höheren Kosten. Analog den Risiken bei Neubauten ist auch hier die Einhaltung der geplanten Bauzeit von der Leistungsfähigkeit der ausführenden Unternehmen abhängig. Insolvenzen der beauftragten Firmen stellen ein weiteres Risiko dar.

OBJEKTRISIKEN

Die aktuelle Wirtschaftsplanung entspricht allen Anforderungen des „Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes“ (WoVG Bln). Die darüber hinausgehende Vereinbarung des im Dezember 2016 unterzeichneten Koalitionsvertrages 2016–2021 und die darauf aufbauende Kooperationsvereinbarung sind in der aktuellen Planungsperiode nicht berücksichtigt und werden sich ertragsschmälernd auswirken. Die Begrenzung der gesetzlich möglichen Mieterhöhungspotenziale, die erhöhte Anzahl von Vermietungen

an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins sowohl in Neubauten als auch in Bestandsbauten mit klar definierten Miethöhen sowie die Festlegung von Maximalmieten im frei finanzierten Bereich der Neubauprojekte seien an dieser Stelle beispielhaft genannt.

Die konsequente Umsetzung unserer sozial ausgerichteten Bestandspolitik bedingt die Notwendigkeit, Wege zu finden, um steigenden Kosten entgegenzuwirken. Durch zeitliche Zusammenlegung von baulichen Maßnahmen, qualitativ hochwertige Leistungsausschreibungen und die Vereinbarung von Rahmenverträgen wird Einfluss auf die Preisentwicklung genommen. Auch Shared-Services-Projekte mit unseren Schwestergesellschaften werden uns wie in der Vergangenheit bei unserem Ziel einer rentablen Immobilienverwaltung unterstützen.

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

Mit einem aktiven und präventiven Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kauttionen begegnet das Unternehmen einer negativen Entwicklung von Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Aufgrund des branchenbedingt hohen Fremdkapitalvolumens und der ambitionierten Wachstumsstrategie des WBM Konzerns und der damit verbundenen Neukreditaufnahmen kommt den Finanzierungsrisiken eine besondere Bedeutung zu. Sie stehen daher unter stetiger Beobachtung.

Ein zentrales Finanzmanagement analysiert regelmäßig das gesamte Kreditportfolio im Hinblick auf Struktur und Konditionen. Kreditbeziehungen werden kontinuierlich geprüft und Verbesserungspotenziale genutzt. Neu- und Refinanzierungsnotwendigkeiten werden fortwährend mit der aktualisierten Wirtschaftsplanung abgeglichen. Die mittelfristige Finanzplanung berücksichtigt steigende Zinsen bei Neuaufnahmen und Prolongationen von Darlehen und kann als konservativ bezeichnet werden.

Aufgrund einer Situation politischer Unsicherheit werden zwar weitere Zinsänderungsrisiken gesehen. Das Risiko steigender Zinsen über den Planansatz hinaus wird aber als gering und tragfähig eingeschätzt. Dadurch, dass der WBM Konzern insbesondere auch im Neubau auf langfristige Finanzierungen setzt, ist er in der Lage, das Risiko steigender Zinsen zu mindern.

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

Das Cash-Management erstellt regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotenziale werden konzernintern genutzt.

PERSONALRISIKEN

Zur Realisierung der operativen und strategischen Ziele ist der Konzern auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Der bestehende hohe Altersdurchschnitt im Unternehmen (49,0 Jahre) und die damit im Zusammenhang stehenden Verrentungen (30 % der Belegschaft in den nächsten 10 Jahren) bedürfen darüber hinaus einer aktiven Personalpolitik. Eine moderne und ansprechende Unternehmenskultur, attraktive Arbeitsplätze im Herzen der City Ost, Personalentwicklungsmaßnahmen wie regelmäßiges Feedback, Fortbildung sowie die Wertschätzung für die erfolgreiche Bearbeitung gesellschaftlich sinnvoller und interessanter Arbeitsaufgaben sind entscheidende Faktoren, um engagierte und qualifizierte Fachkräfte im Unternehmen zu halten und vakante Stellen zu besetzen. Die Gesellschaft setzt darüber hinaus auf Wissenstransfer durch die Ausbildung

junger Menschen und deren Übernahme nach erfolgreichem Abschluss.

STEUERRISIKEN

Unter Annahme der geplanten Ergebnisse geht der WBM Konzern in den nächsten Jahren von umfangreichen Ertragsteuern aus. Diese reduzieren die Möglichkeiten für weitere Investitionen. Im Rahmen steuerlicher Optimierungsmaßnahmen wird daher die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung bei WBF, WBMI und BEWOG angestrebt.

FAZIT

Die identifizierten und quantifizierten Risiken sind, mit Ausnahme der Auswirkungen aus der Kooperationsvereinbarung, mit ihrem Erwartungswert in der Wirtschaftsplanung 2017 berücksichtigt. Zum 31.12.2016 sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand des Konzerns oder der Einzelunternehmen gefährden könnten. Auch die mittelfristige Planung enthält keine Risiken, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden.

3.2 Chancenbericht

Um die wirtschaftliche Entwicklung und ein nachhaltiges Bestandswachstum zu unterstützen, ist neben dem frühzeitigen Erkennen von Risiken das Chancenmanagement ein Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Chancen ergeben sich aus den Folgen interner und externer Ereignisse, deren Eintreten die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv beeinflusst. Chancen müssen wie Risiken frühzeitig erkannt und genutzt werden, damit ein Unternehmen langfristig erfolgreich ist.

Voraussetzung für die Identifizierung von Chancen ist unsere Wirtschaftsplanung. Die jährlich aktualisierte Mittelfristplanung basiert auf Zukunftsannahmen, die unter Wahrscheinlichkeiten aus internen und externen Potenzialen sowie realistischen Einschätzungen fortgeschrieben werden.

Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist aufgrund des Nachfrageüberhangs für Immobilieneigentümer

positiv. Der WBM Konzern hat seinen Immobilienbestand überwiegend in den stark nachgefragten innerstädtischen Lagen. Dies wirkt sich sowohl bei der Vermietung von Wohnraum als auch bei der Gewerbevermarktung in Bezug auf Leerstandszeiten und Mietentwicklung entsprechend positiv aus.

Derzeit profitiert der WBM Konzern von niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau kann von einer weiteren Reduzierung der relativen Zinslast des WBM Konzerns ausgegangen werden. Bei einer angenommenen Zinsentwicklung, die sich 0,2 % p. a. unterhalb der Planannahmen bewegt, würde sich eine Reduzierung der Zinslast um ca. 5,3 Mio. € im Planungszeitraum bis 2021 ergeben.

Zu den bereits erwähnten wirtschaftlichen Chancen sehen wir vor allem in der stetigen Prozessoptimierung eine Grundlage für den langfristigen Erfolg des Unternehmens. Unsere Unternehmensprozesse werden unter den Prämissen von Digitalisierung und Verbesserung organisatorischer Abläufe ständig optimiert. Dafür werden konkrete Projekte mit dem Ziel der Effizienzsteigerung und Eröffnung von Kostensenkungspotenzialen unternehmensweit aufgesetzt.

Auch die personelle Entwicklung bleibt im Hinblick auf die demografische Entwicklung im WBM Konzern ein Kernthema, um das Unternehmen zukunftssicher aufzustellen. Hier setzen wir auf Förderung und stetige Weiterbildung der Mitarbeiterschaft, aber auch auf die Gewinnung qualifizierter Fach- und Führungskräfte. Einerseits kann das aktuelle Wissen gut ausgebildeter junger Fachkräfte sowie deren noch uneingeschränkter Blick auf das Unternehmen neue Impulse geben, andererseits ist das Wissen der in den Ruhestand gehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Nachwuchskräfte zu transferieren.

Sofern das Eintreten von Chancen im Geschäftsjahr als wahrscheinlich eingeschätzt wird, fließen diese in die Prognoserechnung des laufenden Jahres ein. Darüber hinaus werden diese positiven Annahmen in die zukünftige mittelfristige Planung übernommen.

3.3 Prognosebericht

Nach Einschätzung der Bundesregierung in ihrem in die Zukunft gerichteten „Jahreswirtschaftsbericht 2017“ befindet sich die deutsche Wirtschaft in einer sehr guten Verfassung. Dies wird sich auch 2017 weiter fortsetzen. Profitieren wird Deutschland weiterhin von seinem Binnenmarkt. Zunehmend erhöht sich die Zahl der Erwerbstätigen und die Nettoeallöhne steigen. Das Bruttoinlandsprodukt soll um 1,4 % steigen und den Wachstumstrend fortsetzen. Wirtschaftliche Risiken werden insbesondere in der Exportwirtschaft gesehen. Die Weltwirtschaft ist von hohen globalen Verunsicherungen im wirtschaftlichen und politischen Miteinander bestimmt.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland hat einen hohen gesamtwirtschaftlichen Wert. Veränderungen werden in den nächsten Jahren nicht erwartet, jedoch haben die verstärkte Regionalisierung, die demografische Entwicklung und die Energiewende entscheidenden Einfluss.

In den Ballungszentren wird die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten Jahren weiter steigen. In den sogenannten Topstädten, zu denen Berlin gehört, ist die Lage besonders angespannt. Berlinweit erhöhten sich die Mieten – trotz Mietpreisbremse – weiter. Mit dem „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ versucht der Berliner Senat, dieser Entwicklung entgegenzusteuern. Zusätzlich muss neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dementsprechend werden die Neubauinvestitionen in den nächsten Jahren spürbar steigen.

Der WBM Konzern richtet seine Wachstumsstrategie in den nächsten Jahren an dem Bedürfnis der Menschen nach bezahlbarem Wohnraum auch in den Innenstadtlagen aus.

Die derzeit in der Diskussion befindlichen Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Gesellschaftler sind nicht Bestandteil der Anfang Dezember 2016 verabschiedeten Wirtschaftsplanung. Mit der Umsetzung der Vereinbarung sind wesentliche Veränderungen verbunden, sodass die für 2017 prognostizierten Daten in verschiedenen Planpositionen voraussichtlich nicht erreicht werden können. Wir gehen u. a. davon aus,

dass die geplante Sollmiete von 6,11 €/m² Wohnfläche aufgrund begrenzter Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht realisiert wird. Inwieweit aus der Kooperationsvereinbarung resultierende Bauverzögerungen bei Neubauprojekten Auswirkungen auf die mit 2,7 % erwarteten Erlösschmälerungen bei Wohnungen haben werden, bleibt abzuwarten. Mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht umgesetzt wird das für 2017 geplante Investitionsvolumen bei Neubauprojekten (72,8 Mio. €) aufgrund vorgenannter Bauverzögerungen.

Auch im Plan-EBITDA 2017 wirken sich die Regelungen der Kooperationsvereinbarung aus. Die verabschiedete Wirtschaftsplanung sieht ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von 93,1 Mio. € vor.

In den kommenden Jahren ist der Konzern wirtschaftlich gut aufgestellt. Somit geht die mittelfristige Planung bis 2021 von positiven Jahresergebnissen aus. Auch der operative Cashflow wird auf einem Niveau erwartet, auf dem die Wachstumsstrategie des Unternehmens fortgeführt werden kann. Liquiditätseingänge 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 wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind.

Berlin, den 13. März 2017



Christina Geib
Geschäftsführerin



Jan Robert Kowalewski
Geschäftsführer

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

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2016 fanden insgesamt vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung, zwei Prüfungsausschusssitzungen, zwei Bau- und Vermögensausschusssitzungen sowie eine Sitzung des Personalausschusses statt. Im Rahmen einer Klausurtagung zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft befasste sich der Aufsichtsrat auch mit der Effizienz seiner Tätigkeit.

Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offengelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Personalausschuss und im 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 02. Juni 2016 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 Jahresabschlusses des WBM Konzerns ausgewiesen, wobei der variable Anteil die Zielvereinbarung des Vorjahres betrifft.

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.

Die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, der Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Geschäftsführung hatte ihnen keine nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelten außerordentlichen 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 Aufsichtsrates, ist Mitglied des Aufsichtsrates der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und der EUROPA-CENTER AG, Hamburg. Weiterhin ist er Vorstand der EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten

- der BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende),
- der degewo AG,
- der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
- der Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende) und
- des Berliner Instituts für Gesundheitsforschung, Körperschaft des öffentlichen Rechts.

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

Herr Peter Heid war bis zum 30. Juni 2016 Mitglied des Aufsichtsrates des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick e. G.

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

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

in Stiftungsräten:

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

im Verwaltungsausschuss des Bauhaus-Archivs und im Baukollegium.

Frau Dorette König (Aufsichtsratsmitglied bis 31. Januar 2017) ist Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunks Berlin-Brandenburg.

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

Frau Sigrid Braatz ist Mitglied des Verwaltungsrats der Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt des öffentlichen Rechts.

Herr Rechtsanwalt Henry Henning ist als Vertreter des Mieterrates seit dem 1. Februar 2017 Mitglied des Aufsichtsrates.

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

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

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

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

IV. INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

Frau Christina Geib ist Mitglied des Verbandsausschusses und der Prüfungskommission des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) sowie des Aareon Wodis Beirats. Weiterhin ist sie Geschäftsführerin der Mertensstraße 16 GmbH, Berlin.

Herr Jan Robert Kowalewski (Geschäftsführer seit dem 1. Februar 2016) ist Mitglied der technischen Fachkommission des BBU und im Kuratorium Berliner Mitte.

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführer zugestimmt.

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

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

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

V. TRANSPARENZ

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

Unternehmensinformationen sind auch im Internet veröffentlicht worden.

VI. RECHNUNGSLEGUNG

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

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

Berlin, 13. März 2017



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christina Geib
Geschäftsführung



Jan Robert Kowalewski
Geschäftsführung

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2016 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

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

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

KONZERN- BILANZ

**KONZERN-GEWINN-UND-
VERLUST-RECHNUNG**

KAPITALFLUSSRECHNUNG

**KONZERNEIGENER
KAPITALSPIEGEL**

2016

Aktiva	31.12.2016 T€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen	1.541.529	1.485.932
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	285	342
II. Sachanlagen	1.516.897	1.485.216
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.197.169	1.201.830
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	230.426	232.338
3. Grundstücke ohne Bauten	8.517	5.512
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	6.495
5. Technische Anlagen und Maschinen	273	3
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.944	1.689
7. Anlagen im Bau	40.744	19.165
8. Bauvorbereitungskosten	3.913	2.373
9. Geleistete Anzahlungen	26.372	15.811
III. Finanzanlagen	24.347	374
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen	5.831	323
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.465	0
B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	389	485
C. Umlaufvermögen	125.890	121.199
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	87.852	84.850
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	24.405	24.653
2. Unfertige Leistungen	63.447	60.197
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.002	5.817
1. Forderungen aus Vermietung	1.314	1.242
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.448	156
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37	2
5. Forderungen gegen den Gesellschafter	12	9
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.048	4.265
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – davon Treuhandvermögen: T€ 19.839 (Vorjahr: T€ 18.619)	31.036	30.532
D. Rechnungsabgrenzungsposten	639	633
1. Geldbeschaffungskosten	429	454
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	210	179
E. Aktive latente Steuern	58.080	42.717
F. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0	4
	1.726.527	1.650.970

Passiva	31.12.2016 T€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital	631.840	592.521
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	129.872	129.872
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Erwirtschaftetes Kapital	256.537	217.218
1. Erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	217.218	197.873
2. Konzernjahresüberschuss	39.319	19.345
B. Rückstellungen	35.734	37.935
1. Rückstellungen für Pensionen	1.085	1.159
2. Steuerrückstellungen	6.342	7.724
3. Sonstige Rückstellungen	28.307	29.052
C. Verbindlichkeiten	1.039.216	1.000.083
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	939.127	898.992
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.776	4.119
3. Erhaltene Anzahlungen	65.176	64.625
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 19.839 (Vorjahr: T€ 18.619)	25.226	23.692
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	402	511
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.809	6.267
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9	9
8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	18	1.575
9. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: T€ 664 (Vorjahr: T€ 279)	673	293
D. Rechnungsabgrenzungsposten	19.737	20.431
	1.726.527	1.650.970

	2016 T€	Vorjahr mit Änderungen BILRUG	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	228.054	217.813	216.629
a) aus der Hausbewirtschaftung	224.330	216.611	215.427
b) aus Verkauf von Grundstücken	623	555	555
c) aus Betreuungstätigkeit	0	5	5
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.101	642	642
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.002	750	750
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	757	508	508
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.994	42.921	45.568
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-114.931	-125.431	-126.894
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-113.595	-124.745	-126.208
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.332	-686	-686
6. Rohergebnis	130.876	136.561	136.561
7. Personalaufwand	-20.370	-18.896	-18.896
a) Löhne und Gehälter	-16.622	-15.416	-15.416
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung: T€ -591 (Vorjahr: T€ -556)	-3.748	-3.480	-3.480
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	-36.139	-45.084	-45.084
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.276	-11.358	-11.358
10. Erträge aus Beteiligungen	486	193	193
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11	0	0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus Abzinsung von Rückstellungen: T€ 9 (Vorjahr: T€ 4)	74	103	103
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: T€ -39 (Vorjahr: T€ -744)	-31.280	-33.594	-33.594
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.719	-8.761	-8.761
15. Ergebnis nach Steuern	39.101	19.164	19.164
16. Sonstige Steuern	218	181	181
17. Konzernjahresüberschuss	39.319	19.345	19.345

	2016 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	77.989	61.054
Periodenergebnis	39.319	19.345
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.419	27.543
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-534	-11.906
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-107	-140
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-196	-8.040
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-3.719	8.761
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.951	-781
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.106	-661
Zinsaufwendungen/Zinserträge	31.176	32.750
Ertragsteuerzahlungen	-13.312	-5.818
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-87.411	-36.883
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.703	9.320
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-64.241	-45.834
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-95	-324
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-673	325
Abgang liquider Mittel aufgrund Veränderung des Konsolidierungskreises	0	-470
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-24.170	0
Erhaltene Zinsen	65	99
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.766	-52.606
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	-475	-47.937
Einzahlungen/Auszahlungen von kurzfristigen Geldmarktkrediten	-10.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	78.666	52.645
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-765	-4.341
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-25.239	-23.637
Gezahlte Zinsen	-33.421	-29.336
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-656	-28.435
Stand Finanzmittel zum 01.01.	11.853	40.288
Stand Finanzmittel zum 31.12.	11.197	11.853

Der Finanzmittelbestand zum Stichtag beinhaltet den Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten (31.036 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (19.839 T€) und im Vorjahr die Sperrkonten für Sicherheitseinbehalte.

	Mutterunternehmen							Minderheits- gesellschafter	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	
	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG		erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital
					erwirtschaftetes Kapital der Vorjahre	Konzern- jahres- überschuss	Summe erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital			
T€	T€	T€		T€	T€	T€	T€	T€		
Stand 31.12.2014	6.724	129.042	238.707		166.008	31.867	197.875	572.348	0	572.348
Einstellung des Jahresüberschusses 2014 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-		31.867	-31.867	0	0	-	-
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	830	-		-	-	-	830	0	830
Endkonsolidierung IHZ	-	-	-		-2	-	-2	-2	-	-2
Konzernjahresüberschuss 2015	-	-	-		-	19.345	19.345	19.345	-	19.345
Stand 31.12.2015	6.724	129.872	238.707		197.873	19.345	217.218	592.521	0	592.521
Einstellung des Jahresüberschusses 2015 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-		19.345	-19.345	0	0	-	0
Konzernjahresüberschuss 2016	-	-	-		-	39.319	39.319	39.319	-	39.319
Stand 31.12.2016	6.724	129.872	238.707		217.218	39.319	256.537	631.840	0	631.840

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

WBM Wohnungsbaugesellschaft-Berlin Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10738 Berlin
www.wbm.de
www.jeder-quadratmeter-du.de

GESAMTVERANTWORTUNG

KONZEPTION | TEXT | FOTO | ORGANISATION

WBM Unternehmenskommunikation

Leitung Öffentlichkeitsarbeit: Steffi Pianka
E-Mail: steffi.pianka@wbm.de

Referent Öffentlichkeitsarbeit: Martin Püschel
E-Mail: martin.pueschel@wbm.de

Mitarbeiterin Öffentlichkeitsarbeit: Martina Kubisch
E-Mail: martina.kubisch@wbm.de

DNK-NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG

WBM Unternehmenssteuerung

Dana Schymanski
E-Mail: dana.schymanski@wbm.de

EXTERNER BERATER FÜR CORPORATE

SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR)

Wolfgang Keck
E-Mail: keck@keck-kommuniziert.de

FOTO STAKEHOLDER

Claudius Pflug
Pflug-Fotografie
E-Mail: info@pflug-fotografie.de
www.pflug-fotografie.de

FOTO BILDSEITEN

Bildseite 46: Michael Lindner
Bildseite 57: Michael Lindner
Bildseite 66: WBM
Bildseite 85: Claudius Pflug

GESTALTUNG | ILLUSTRATION

konstruktiv GmbH, 28357 Bremen
www.konstruktiv.de

DRUCKEREI

Druckerei Girzig+Gottschalk GmbH, 28309 Bremen

PAPIER

Dieses Druckerzeugnis wurde auf **Munken Polar** gedruckt.

