

WBM. 2017

**WANDEL PLANEN
WANDEL GESTALTEN
WANDEL LEBEN**

KENNZAHLEN

	2017	2016	2015	2014	2013
Bewirtschafteter Bestand	29.662	29.076	28.783	33.082	33.178
• Eigenbestand (inkl. Leasing, Sanierung und Leihgrundstücken)	29.662	29.076	28.783	28.056	28.041
• Restitution	0	0	0	64	64
• Fremdverwaltung	0	0	0	2.291	2.533
• Wohneigentumsverwaltung (WEG)	0	0	0	2.671	2.540
Gewerbefläche in qm	284.091	282.731	280.038	317.335	318.735
Bilanzsumme in Mio. €	1.800	1.727	1.651	1.666	1.613
Anlagevermögen in Mio. €	1.652	1.542	1.486	1.469	1.436
Eigenkapital in Mio. €	670	632	593	572	529
Konzernumsatz in Mio. €	239	228	217	220	217
Eigenkapitalquote gemäß Vermögenslage	39,0%	38,5%	37,7%	36,1%	34,6%
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Mio. €*	90,0	78,0	61,1	50,8	46,6
Laufende Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung/Investitionen ohne Neubau in Mio. €	55,4	40,5	70,6	62,9	52,3
Investitionen in den Neubau in Mio. €	36,4	54,4	23,8	2,2	0,2
Mitarbeiterzahl am Jahresende	388	365	351	368	366
• davon Auszubildende	22	23	20	21	18

* ab 2015 nach DRS 21

IMMOBILIENBESTAND WIR SIND DER PLATZHIRSCH IN BERLINS MITTE

Wir, die WBM GmbH, sind der größte städtische Immobilienverwalter in den begehrten Berliner Innenstadtlagen Mitte und Friedrichshain. Zur bedarfsgerechten Erweiterung unseres Portfolios, verstärken wir unser Engagement auch in attraktiven Lagen der Wasserstadt Oberhavel im grünen Spandau.

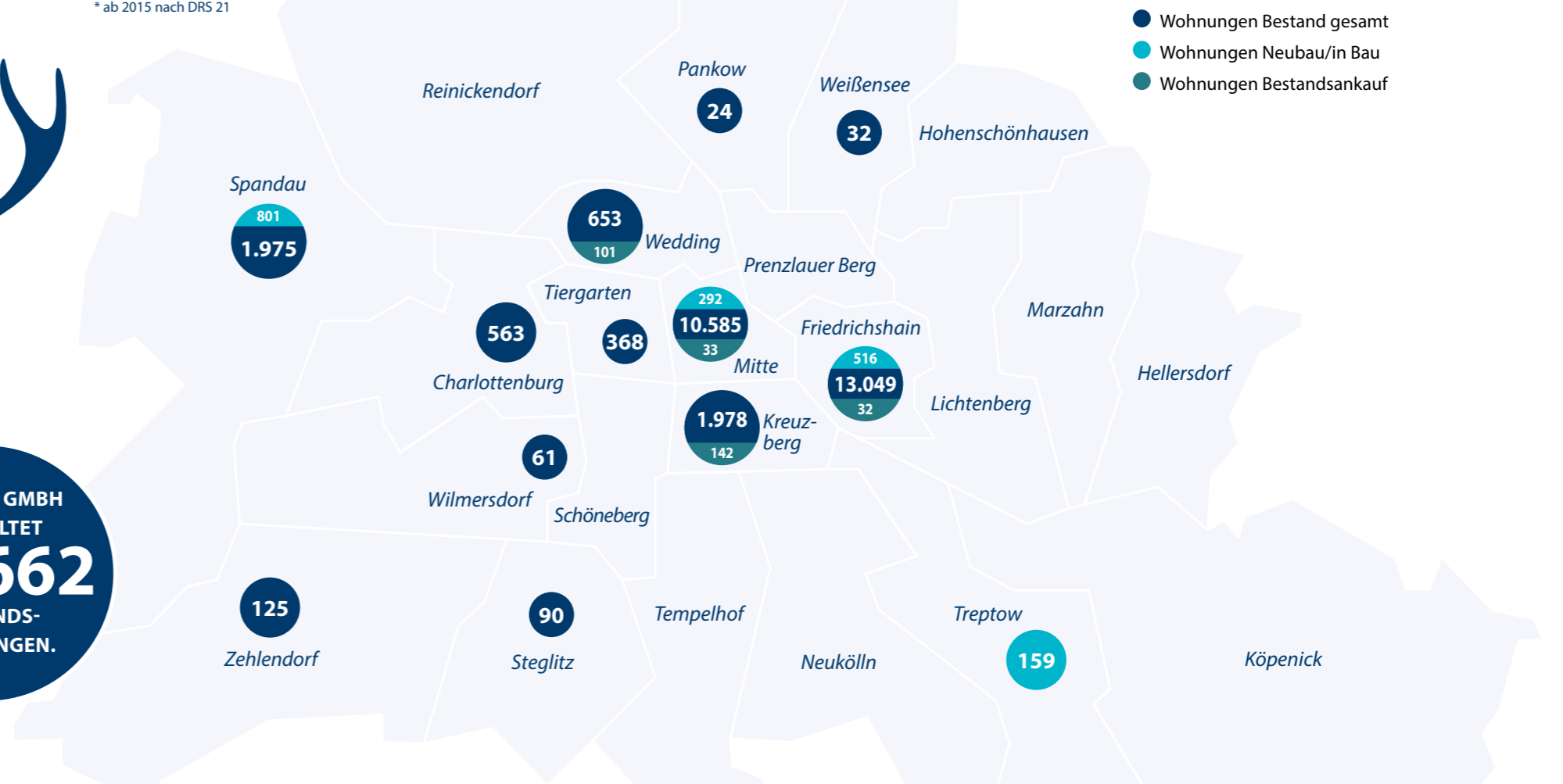
Mit einer nachhaltigen Geschäftspolitik verwalten wir aktuell 29.662 Wohnungen und mehr als 280.000 qm Gewerbefläche. Ihre Quartiere entwickelt die WBM stetig weiter – für alle Berlinerinnen und Berliner. Unser Bestand stieg seit Beginn der vom Berliner Senat 2015 auf

den Weg gebrachten Neubauoffensive und der Intensivierung unseres Ankaufprogrammes um rund 900 Wohnungen.

Die klassische „Platte“ macht dabei rund 70 Prozent unserer Bestandsimmobilien aus. Gut einhundert unserer Gebäude stehen unter Denkmalschutz, Bauwerke der Nachkriegszeit genießen eine stetig wachsende, internationale Anerkennung. Hierzu gehören Ensembles der DDR-Moderne wie das Nikolaiviertel, das Haus des Lehrers, das Internationale Handelszentrum IHZ oder der Platz der Vereinten Nationen.



DIE WBM GMBH
VERWALTET
29.662
BESTANDS-
WOHNUNGEN.



INHALTS- VERZEICHNIS

KENNZAHLEN	4		
BESTANDSÜBERSICHT UND NEUBAUPROJEKTE	5		
VORWORT	8–10		
FRAU DR. SUDHOF . STAATSSSEKRETÄRIN SENATSVERWALTUNG FÜR FINANZEN UND STELLV. VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES WBM	10		
FRAU KERN . VORSTAND BBU VERBAND BERLIN BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN	11		
HERR BASSE . AUFSICHTSRATSVORSITZENDER WBM	12		
KAPITEL 01 / UNTERNEHMENSSTRATEGIE	14–19		
WANDEL PLANEN . WANDEL GESTALTEN . WANDEL LEBEN			
KAPITEL 02 / DIGITALISIERUNG	20–27		
DIGITALSTRATEGIE . ERFOLGE . ZUKUNFT			
KAPITEL 03 / PERSONALENTWICKLUNG	28–35		
FÜHRUNG . KARRIERE . WILLKOMMENSKULTUR . GESUNDHEITSMANAGEMENT . VEREINBARKEIT BERUF & FAMILIE . GLEICHBERECHTIGUNG . AUS- & WEITERBILDUNG			
KAPITEL 04 / UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	36–43		
WETTBEWERBSFÄHIGKEIT . PORTFOLIOSTRATEGIE . ORGANISATIONSPROZESSE . RE-ORGANISATION . BALANCED SCORECARD . UMBAU WBM ZENTRALE . COMPLIANCE			
KAPITEL 05 / BESTANDSENTWICKLUNG	44–59		
KOOPERATIONSVEREINBARUNG . NEUBAU UND UMNUTZUNG . ANKÄUFE UND EINBRINGUNGEN . VORKAUFSRECHTE . MODERNISIERUNG . GEWERBEBESTAND . QUALITÄTSSICHERUNG			
KAPITEL 06 / QUARTIERSMANAGEMENT	60–69		
AKTIVES QUARTIERSMANAGEMENT . DIGITALE ZUKUNFT . HAUSMEISTER*INNEN . WOHNSTANDARDS . WOHNUMFELD . BARRIEREARM . BETREUUNG . SOZIALVERTRÄGLICHKEIT . KUNDENBEZIEHUNG . RATGEBER . GEWERBE			
		KAPITEL 07 / UMWELT	70–79
		UMWELTMANAGEMENTSYSTEM . KLIMASCHUTZABKOMMEN . BESTANDSAUFWERTUNG . HAUSTECHNIK . SHARED SERVICES ÖKO . ABFALLMANAGEMENT . DACHGRÜN . MIETERGARTEN . STADTNATUR	
		KAPITEL 08 / BETEILIGUNGSKULTUR	80–87
		PARTIZIPATIONSSTRATEGIE . BETEILIGUNGSFORMATE . BETEILIGUNGS-APP . INITIATIVEN . QUARTIERSENTWICKLUNG . MIETERDIALOG	
		KAPITEL 09 / SOZIALES	88–97
		EIGENINITIATIVE . ENGAGEMENT . PATENSCHAFTEN . KIEZENGAGEMENT . JUGENDFÖRDERUNG . SOZIALES NETZWERK . MIETERBERATUNG . GEWERBERÄUME	
		KAPITEL 10 / KULTUR	98–105
		FACHTAGUNG . STUDIE PAVILLONBAUTEN . PLATTENKULTURPORTAL . WBM KULTURKALENDER . DENKMÄLER . MUSEUM . HAUS SCHWARZENBERG	
		KENNZAHLENINDEX	106–113
		ÜBERBLICK KRITERIEN UND LEISTUNGSINDIKATOREN ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2017	
		JAHRESABSCHLUSS 2017	114–149
		BERICHT DES AUFSICHTSRATES	116–117
		KONZERNLAGEBERICHT 2017	118–141
		KONZERNBILANZ 2017	142–145
		KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	146
		KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	147
		KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL	148–149
		IMPRESSUM UND KONTAKT	150

BERLIN BAUT



Maren Kern »

Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

30.000 WOHNUNGEN
NEU

10.000 MBW



Lutz Basse »

Seit Dezember 2015 Vorsitzender
des Aufsichtsrates der WBM

WIE BEWÄLTIGEN UND GESTALTEN WIR GEMEINSAM DEN WANDEL DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Berlin wächst rasant. Angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums um rund 164.000 Einwohner bis Ende des Jahres 2024 kommt den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine herausragende Bedeutung zu, auch zukünftig kostengünstigen, bedarfsgerechten und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Die meisten Berlinerinnen und Berliner wohnen in Mietwohnungen. Mit mehr als 300.000 Wohnungen verwalten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rund 19 Prozent des gesamten Bestandes. Allein die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH hält rund 30.000 Wohnungen. Das bedeutet Ansporn und Verantwortung zugleich, mit gutem Beispiel voranzugehen und die Wohnungswirtschaft auf die wachsende Stadt und die sich verändernde Gesellschaft einzustellen.

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp – insbesondere in Innenstadtlagen. Daher gilt es, den Neubau von Wohnungen zu forcieren. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Entwicklung von Stadtquartieren, auch durch nachträgliche Verdichtungen. Diese müssen allerdings darauf ausgerichtet sein, Lebenswerte und sozial gemischte Kieze zu erhalten oder zu schaffen. Umso wichtiger ist es, die Bedürfnisse aller Mieterinnen und Mieter noch stärker in den Blick zu nehmen.

Die Wohnungsbaugesellschaften tragen maßgeblich zur Daseinsvorsorge bei. Diesem Anspruch müssen die Unternehmen auch künftig gerecht werden. Gleichzeitig sind innovative Potenziale auszuschöpfen und richtungsweisende Impulse zu setzen. Dass diese Herausforderungen erfolgreich bewältigt werden können, zeigt die gemeinsam ins Leben gerufene Mieterstrominitiative der Wohnungsbaugesellschaften und des Stadtwerks Berlin. Die Devise lautet: Sonnenkraft für günstigen Ökostrom. Fünfundzwanzig Prozent des Berliner Stroms sollen künftig auf den hiesigen Dächern gewonnen werden. Die Mieterstrominitiative unterstreicht die Ambitionen des Landes Berlin in Bezug auf die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Es ist ein Erfolg versprechendes Modell mit bundesweiter Strahlkraft.

Dr. Margaretha Sudhof

Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen und stell. Vorsitzende des Aufsichtsrates der WBM

WELCHE ANTWORTEN HAT DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUF DEN TECHNOLOGISCHEN WANDEL?

Die Welt ist im Umbruch – Schlagworte wie Digitalisierung, Mobilisierung und Beschleunigung beschreiben nur einige Eckpunkte der Entwicklungen. Auf die Generationen X und Y folgt die Generation C, die „Generation Connected“. Dieser oft disruptive Wandel ist eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft und ihren Verband, den BBU.

Ob Bauprojekte, Unternehmensprozesse, Kommunikation, Kundenansprache oder Fachkräftegewinnung: Überall zeigen sich – auch in unserer Branche – die Folgen der epochalen Veränderungen, deren Schockwellen Wirtschaft und Gesellschaft durchziehen und dabei nichts Geringeres verändern als die Art, wie Menschen die Welt wahrnehmen.

Die Kernaufgaben der Wohnungswirtschaft – zumal der im BBU organisierten, sozial verantwortungsvollen Unternehmen – weisen dennoch eine insofern bemerkenswerte Kontinuität auf. Seit mehr als einem Jahrhundert geht es ihr um die Sicherung von bezahlbarem und gutem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in lebenswerten Quartieren und Städten. Weil dabei die Mieterinnen und der Mieter im Mittelpunkt stehen, gehört dazu auch die Sicherung von Zusammenhalt und Identität. Allerdings werden

inmitten einer zunehmend verunsicherten, rastlosen und aus den Angeln gehobenen Gesellschaft ebendiese letztgenannten Herausforderungen immer komplexer. Somit steht die Wohnungswirtschaft gleich in doppelter Hinsicht im Zentrum des Wandels, muss sie doch sowohl seine unternehmerischen als auch sozialen Folgen bewältigen.

Vor diesem Hintergrund ist es gut, dass sich die Mitgliedsunternehmen auf den BBU verlassen können und zwar in vielfacher Weise. Erstens: Als Plattform vernetzt er die Unternehmen untereinander und ermöglicht einen wichtigen Erfahrungsaustausch. Zweitens: Er ist Quelle und Schrittmacher für Information. Drittens: Als Stabilisator gestaltet er Rahmenbedingungen in einem immer unübersichtlicheren Umfeld. Und viertens: Er ist Vordenker und „Thinktank“ der Branche. Auf diesem Fundament können sich die BBU-Mitgliedsunternehmen in herausfordernden Zeiten gut und sicher begleitet wissen.

Maren Kern

Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

WELCHE HERAUSFORDERUNGEN LIEGEN IM WANDEL DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Berlin ist eine wachsende Stadt, Berlin ist eine bedeutende europäische Metropole, Berlin ist Weltstadt!? Das war nicht immer so! Das schafft große Herausforderungen. Freuen wir uns auf diesen Gestaltungsrahmen.

Schrumpfende Regionen und Städte haben große Probleme. Wo aber ist das Problem, wenn die Schwarmstädte und Metropolregionen in Deutschland bei steigender Prosperität mehr Ressourcen und finanzielle Mittel für die Gestaltung des sozialen Ausgleichs in einer lebenswerten Stadt zur Verfügung haben? Viel Platz für Kreativität, Ideen, Mut, Zuversicht und Durchsetzungswillen!

Berlin hat leistungsfähige kommunale Wohnungsunternehmen mit einem bedeutenden Bestand an „bezahlbaren“ Wohnungen und einem hohen Neubauanteil, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, eine Vielzahl genossenschaftlich organisierter Wohnungsunternehmen mit einem hohen Maß an Gemeinwohlorientierung und als attraktive Hauptstadt keinen Mangel an Investoren, Bauträgern und Projektentwicklern in allen Assetklassen. Wenn man durch die Stadt fährt, sieht man den Wandel und die Dynamik – aber auch die Betroffenheiten.

Den kooperativen Rahmen dafür muss die Stadt setzen. Das Leitbild muss klar definiert sein. Fordern und Fördern sind zwei Seiten einer Medaille. Vieles ist nachzuholen, alles ist zu schaffen. Packen wir es an!

Die WBM ist mittendrin – im Herzen der Stadt. Hier können Menschen unterschiedlicher sozialer und ethnischer Herkunft zu bezahlbaren Mieten nachbarschaftlich zusammenleben. Der Wandel der Stadt verlangt aber auch Angebote für diejenigen, die hinzuziehen. Angebotsverbreiterung steht hierbei nicht allein für Quantität, sondern ist auch immer in eine auf Integration und sozialen Ausgleich ausgerichtete Stadtentwicklungspolitik eingebunden.

Dafür wollen wir uns auch zukünftig überzeugend engagieren. Im Sinne gelebter Nachhaltigkeit. Für Berlin!

Lutz Basse

Vorsitzender des Aufsichtsrates der WBM

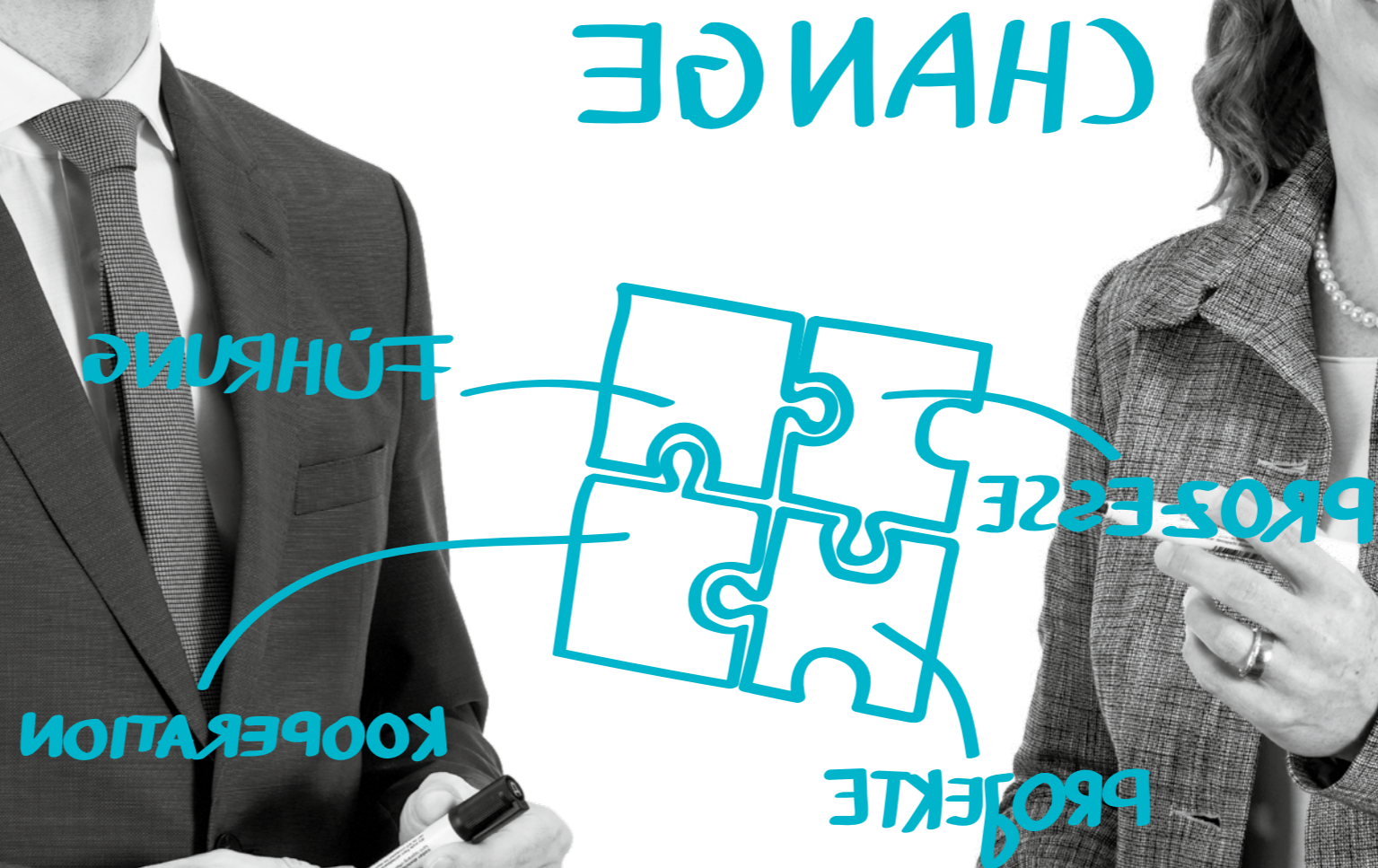
UNTERNEHMENSSTRATEGIE



Jan Robert Kowalewski »
MRICS technischer Geschäftsführer
der WBM



Christina Geib »
Kaufmännische Geschäftsführerin
der WBM



UNTERNEHMENSSTRATEGIE

WANDEL PLANEN

WANDEL GESTALTEN

WANDEL LEBEN

Im Geschäftsjahr 2017 stand für die WBM der Wandel in der Wohnungswirtschaft im Kontext der aktuellen Wohnungspolitik und die sich hieraus ergebende strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik im Zentrum.

Fakt ist: Berlin benötigt nach wie vor dringend mehr bezahlbaren Wohnraum mit angepasster Infrastruktur. Somit standen auch 2017 für uns die Vergrößerung unseres Wohnungsbestandes, inklusive Erweiterung unseres Gewerbeportfolios, und eine moderate Mietenpolitik im Fokus. Politisch wurde im Geschäftsjahr eine noch stärkere soziale, integrative Stadtentwicklung gefordert. Das unterstützen wir aus voller Überzeugung. Gerade als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ist es unsere Aufgabe, mit partizipativen Konzepten eine integrative Entwicklung unserer Quartiere zu fördern. Deshalb haben wir auch im Geschäftsjahr, im Rahmen unserer Neubauaktivitäten, der aktiven Bürgerbeteiligung eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Gremienarbeit wurde deutlich intensiviert und neue Beteiligungsmodelle entwickelt.

In diesem Kontext gewinnt ganzheitliches, nachhaltiges Denken und Handeln immer mehr an Bedeutung. Immer mehr Kunden legen Wert darauf, dass wir als landeseigenes Wohnungsunternehmen unsere Geschäftspolitik nachweislich ökologisch, ökonomisch und sozial ausrichten. Dieser Verantwortung kommen wir nach, indem wir unsere Strukturen und Prozesse strategisch nachhaltig ausrichten und eine interdisziplinäre Projektkultur fördern. Dem Schutz des Klimas und der Umwelt wird mit der Implementierung eines Umweltmanagementsystems explizit Rechnung getragen.

Die Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum hat bei der WBM nach wie vor absolute Priorität. Die Errichtung von Neubauten in gewachsenen Quartieren bedeutet Veränderung. Im Rahmen einer integrativen Stadtentwicklung beteiligen wir die Bürger aktiv an der Entwicklung ihres Quartiers. Unser Ziel ist es, unterschiedliche Interessen in unseren Quartieren zu vernetzen und einen möglichst großen Konsens zur Entwicklung einer nachhaltigen, Stadtgesellschaft zu schaffen. Wir sehen in neuen Nachbarschaftsstrukturen eine große Chance, eine ausgewogene soziale Durchmischung in unseren Quartieren auch für die Zukunft zu erhalten. Die Lebensqualität in unseren Quartieren wird sich im Rahmen unserer kontinuierlich fortgeführten Quartiersentwicklungen spürbar verbessern.

Christina Geib Jan Robert Kowalewski

Die Schwerpunkte der Handlungsparameter in der Wohnungswirtschaft haben sich in den letzten zwei Jahren durch die politische Neuausrichtung und die drei Megatrends – integrative Stadtentwicklung, demografischer Wandel und Klima- und Umwelt – verschoben. Aufgrund dieser Entwicklung haben wir unsere Leitthemen nachjustiert:

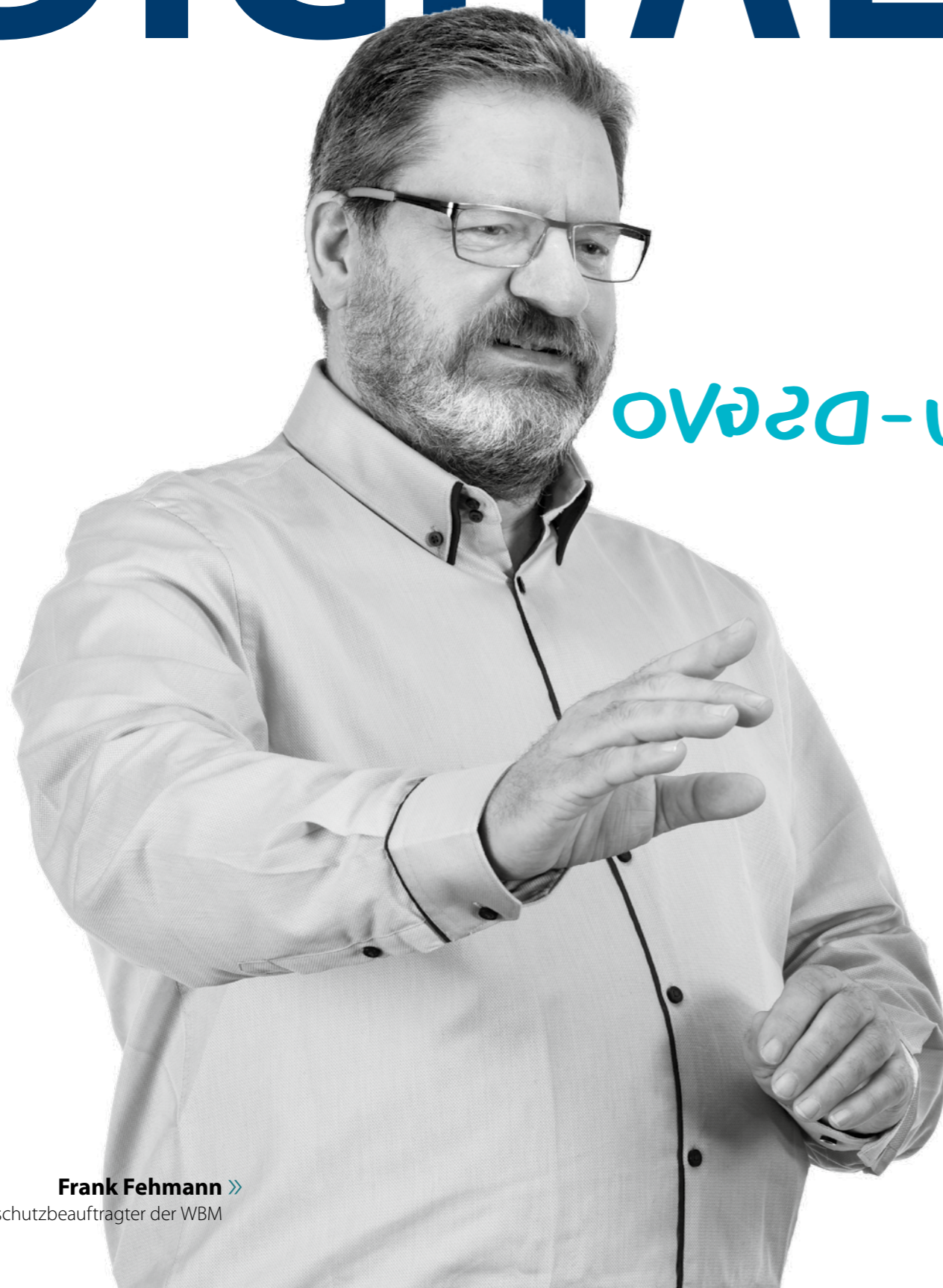
- Die WBM ist unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen mit rund 30.000 Wohnungen und über 280.000 qm Gewerbefläche die stärkste Bestandhalterin im Zentrum Berlins. Sie ist stolze Eigentümerin der „Platte“ und von Ikonen der Berliner Nachkriegsmoderne, die in jüngster Vergangenheit nicht nur eine Rehabilitation erfahren haben. Sie überzeugen durch noch heute zeitgemäße Wohnformen und tragen – auch dank des Denkmalschutzes – als Spiegel einer wechselvollen Geschichte entscheidend zur Identität der Hauptstadt bei. Unsere Entwicklungsschwerpunkte bilden die zentralen Quartiere in Mitte und Friedrichshain. Darüber hinaus erweitern wir unseren Bestand auch in anderen Stadtteilen, hervorzuheben sind hier Spandau und Kreuzberg, in denen wir über langjährige

Expertise verfügen. Mit einer nachhaltigen Quartiers- und Bestandsentwicklung begegnen wir dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

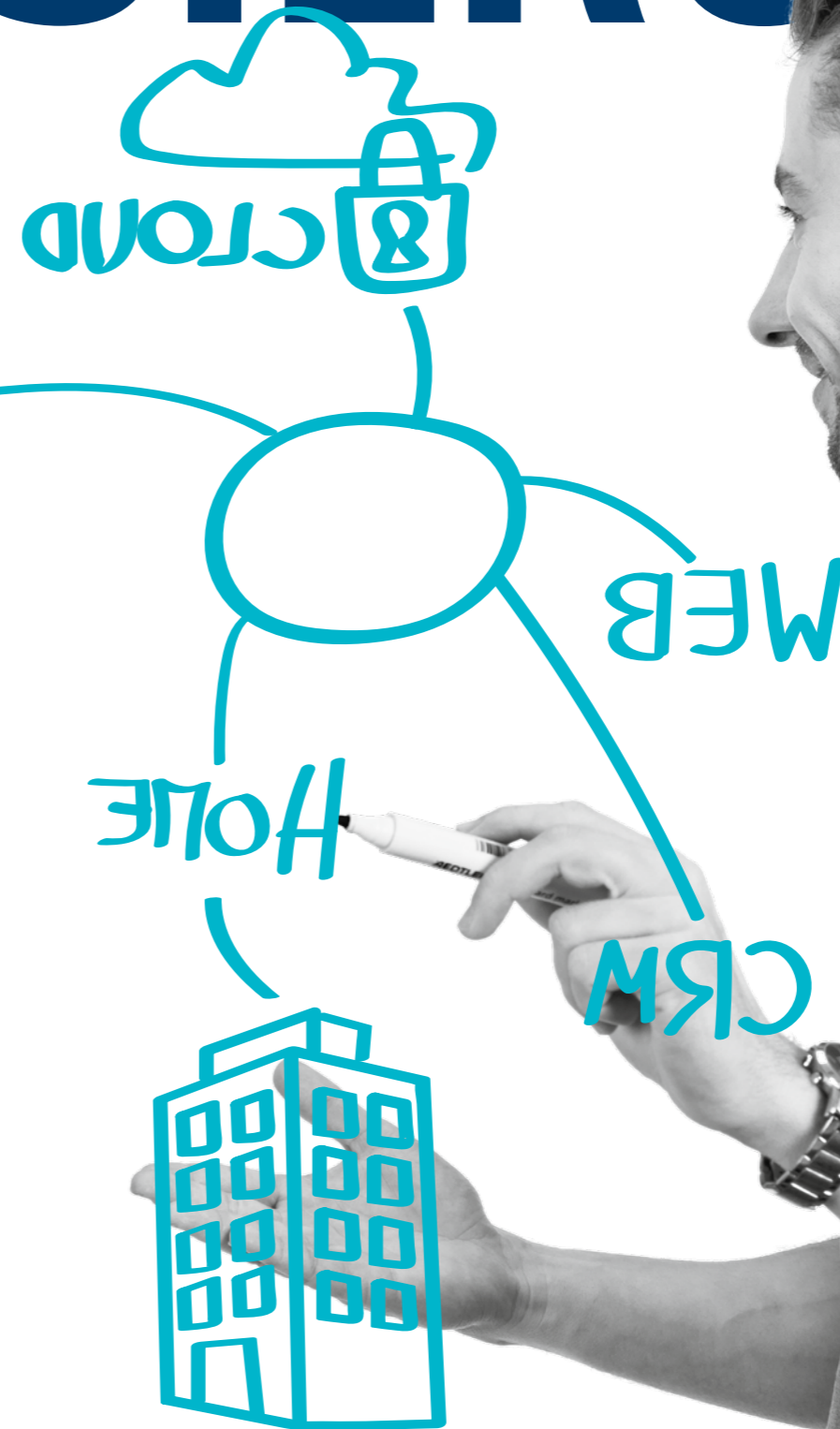
- Der Werterhalt und die Weiterentwicklung unserer Bestände stehen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung fest im Programm. Wir suchen gemeinsam mit starken Kooperationspartnern nach neuen Wegen, unsere gewachsenen Quartiere mit einer respektvollen, aber auch innovativen neuen städtebaulichen Handschrift zu bereichern.
- 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“ und umweltschonenden Mobilitätskonzepten sind fester Bestandteil der Planung und Gestaltung unserer Quartiere.

- Die Definition von nachhaltigen Standards und flexiblen Raumkonzepten mit Spielraum für Individualität ist im Kontext eines demografischen Wandels eine spannende Herausforderung und erfordert unkonventionelles, neues Denken. Flexible Grundrisse, kluge Raumlösungen auf kleiner Fläche und flexibel nutzbare Ausstattungen sind die Zukunft.
- Die Wünsche unserer Kunden werden im Rahmen eines demografischen Wandels immer individueller und anspruchsvoller. Damit ist es erforderlich, eine permanente Feinjustierung unserer Dienstleistung nach den Bedürfnissen unserer Kunden vorzunehmen. Es müssen Lösungen für bezahlbare Wohnstandards geschaffen werden, die diesen Ansprüchen gerecht werden.
- Durch eine ausgewogene, soziale Mietpolitik und spezielle Angebote für verschiedene Bedarfsgruppen bieten wir breiten Bevölkerungsschichten Raum zum Leben in der wachsenden Metropole Berlin.
- Die integrative Stadtentwicklung der Innenstadt im Kontext gewachsener Quartiere in enger, partizipativer Zusammenarbeit mit Beteiligten ist für die WBM ein zentrales Thema. Bürgerbeteiligung schafft Identität.
- Als landeseigenes Wohnungsunternehmen stellt sich die WBM in besonderem Maße ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung. Mit der Förderung kultureller Projekte und sozialer Infrastruktur sowie der Pflege unseres städtebaulichen Erbes tragen wir aktiv zur Vielfalt Berlins und seiner Quartiere bei. Soziales und kulturelles Engagement ist ein wichtiger Bestandteil für gute Nachbarschaft und gemeinschaftliches Verständnis.
- Durch die intensive Auseinandersetzung mit Umweltmanagement sowie Partizipation und Quartiersmanagement haben wir wichtige Schritte unternommen, um unser Netzwerk mit Aktiven, Experten und Förderern auszubauen. Auch hier gilt: Nur durch enge Kooperationen mit allen Beteiligten sind wir nachhaltig erfolgreich.
- Wir sind ein attraktiver Arbeitgeber in der Mitte Berlins und werden uns hierzu noch stärker auf dem Arbeitsmarkt positionieren. Denn unser Ziel ist es qualifizierte und hochmotivierte Arbeitnehmer*innen für unser Unternehmen zu gewinnen, unsere Mitarbeiterschaft in ihrer Berufslaufbahn zu fördern und aus Überzeugung für die WBM dauerhaft zu halten.
- Im Rahmen dieses Veränderungsprozesses spielt auch die Digitalisierung eine immer größere Rolle. Wir werden das Potenzial einer transformativen Digitalisierung genau analysieren und deren Chancen, für eine Optimierung unserer Dienstleistung am Kunden nutzen.

DIGITALISIERUNG



Frank Fehmann »
Datenschutzbeauftragter der WBM



Andreas Neumann »
Digitalisierungsbeauftragter der WBM

TRANSFORMATION

DIGITALER WANDEL ZU EFFIZIENTEN PROZESSEN

Unsere Roadmap zur Digitalisierung umfasst nahezu alle Unternehmensbereiche der WBM. Am Anfang steht die Optimierung von Geschäftsprozessen. Die Schnittstellen, die es hierbei zu berücksichtigen gilt, sind vielfältig und reichen sowohl durch die gesamte Organisation als auch beispielsweise zu den Themenfeldern Kundenkommunikation, digitale Gebäude, Datenschutz und auch Personalentwicklung ... Eine ganzheitliche Digitalstrategie wird die WBM nachhaltig in die Zukunft führen. Dazu nahm 2017 unser Digitalisierungsbeauftragter die Arbeit auf. Er koordiniert den Gesamtprozess. Die erarbeitete Digitalstrategie dient der Vernetzung innerhalb und außerhalb des Unternehmens sowie der Optimierung von Arbeitsstrukturen und ist als kontinuierlicher Prozess zu verstehen. Dabei ist es unerlässlich, unsere Mitarbeiter*innen frühzeitig in alle Digitalisierungsmaßnahmen einzubinden, nachhaltig zu begleiten und ein effizientes Prozessmanagement zu erarbeiten.

Die WBM befindet sich mitten im Digitalisierungsprozess. Ziel ist es durch die Umsetzung einer transformativen Digitalisierung, unser Dienstleistungsangebot noch optimaler auf die Kundenbedürfnisse auszurichten. Das beginnt bei der digitalen Kundenansprache und dem Vermietungsprozess bis hin zur Digitalisierung von Gebäudetechniken wie Ablesediensten und digitalen Schadensmeldungen.

Die Digitalisierung wird die Art und Weise wie wir unsere Geschäftsprozesse ausführen und unser Dienstleistungsangebot gestalten beeinflussen. Dreh- und Angelpunkt bleibt der Bedarf unserer Kunden. Wir wollen durch die Digitalisierung mehr Service bieten und achten in diesem Kontext gleichzeitig auf die besonderen Herausforderungen zu den Themen Datenschutz und Datensicherheit.

Andreas Neumann Frank Fehmann

DIGITALSTRATEGIE WEG UND ZIEL BESTIMMEN

In einem Workshop mit der Geschäftsführung, den Bereichsleiterinnen und Bereichsleitern, unserem Digitalisierungsbeauftragten sowie Vertreterinnen und Vertretern unserer Mitarbeiterschaft wurden im Oktober 2017 die wichtigsten Kategorien für die Digitalstrategie der WBM festgelegt. Beginnend mit der Sammlung übergeordneter Themen und Ressourcen wurde eine Roadmap festgelegt, die Ziele und Handlungsfelder definiert und einzelne Projekte zeitlich priorisiert.

Die Kategorien spiegeln Mehrwerte für unsere Mieterschaft sowie für unsere Mitarbeiterschaft wider und tragen zur Erhöhung der Wertschöpfung bei. Prozesse wie die teilweise Automatisierung der Geschäftsabläufe und des Datenmanagements, die Etablierung digitaler Plattformen und von Arbeitsplatzmodellen sowie die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle dienen dazu, die WBM zukunftsfähig zu machen.

ERFOLGE DIE ERSTEN SCHRITTE SIND GEMACHT

Digitale Prozesse und Technologien sind in unserem Unternehmen kein Neuland. Zum Beispiel haben unsere Mitarbeiter*innen einen personalisierten und flexiblen Zugriff auf den eigenen Arbeitsplatz – unabhängig vom eigenen PC – und können arbeitsplatzunabhängig arbeiten. Im Bereich Controlling liefert das MIS (Management-

Informationssystem) wichtige Daten zur Steuerung des Unternehmens. Die digitale Mieterakte in der Quartiersbetreuung spart Papier, Archivierungsraum und Bearbeitungszeit. Wir sind auch dabei, unseren Bestand Schritt für Schritt mit einer intelligenten Steuerung der Haustechnik auszustatten. Die Nutzung von Tablets konnte 2017 durch unsere Hausmeister*innen erfolgreich getestet und angewendet werden, sie erleichtert nachhaltig ihre Arbeitsprozesse. Die tägliche Arbeitszeit unserer Mitarbeiter*innen wird durch ein elektronisches Tool digital erfasst und ausgewertet. Ein bereits weit vorangeschrittenes Projekt aus dem Jahr 2017 ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen und effizienten Vermietungs- und Interessentenmanagements unter Berücksichtigung der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung. Innerhalb unseres Vergabebereichs erfolgt seit 2017 der Großteil der Angebotsabgaben für Bauleistungen sowie der Versand von Vergabeunterlagen an Bieter*innen elektronisch.

Auch der nachfolgende Austausch zwischen WBM und Bieter*in erfolgt fast vollständig elektronisch. Im Bereich Onlinekommunikation und Vermarktung wurden bereits zahlreiche Weichen für eine optimale Multikanalkommunikation mit unseren Mieter*innen sowie Interessent*innen, Netzwerken sowie politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern gestellt. Bestehende Kommunikationskanäle wurden ergänzt oder optimiert, neue strategisch und zielgruppengerecht aufgebaut.

AUSBLICK:

- **Digitales Dokumentenmanagement:** Zahlreiche Dokumente und Schriftstücke, die uns täglich erreichen, werden bereits digital aufbereitet und für weitere Bearbeitungsprozesse zur Verfügung gestellt. Zukünftig soll es für nahezu alle schriftlichen Dokumente eine elektronische Zustellung, eine Weiterbearbeitung und eine digitale Archivierung geben. Dies betrifft Rechnungen, Vergabe- und Vertragsunterlagen, Betriebskostenabrechnungen und zahlreiche weitere Schriftstücke.
- **Mobile Datenerfassung im Bestand:** 2018 werden die Prozesse der Quartiersbetreuer*innen ebenfalls durch Tablets unterstützt, sodass Wohnungsabnahmen und -übergaben papierlos bearbeitet werden können.
- **Digitale Zeiterfassung:** Das Programm zur elektronischen Zeiterfassung wird 2018 durch die papierlose Urlaubsbeantragung und digitale Zeitkorrekturen erweitert und entlastet somit den Personalbereich und alle Mitarbeiter*innen umfassend.
- **CRM und Vermietungsprozess:** 2018 führen wir eine Softwarelösung ein, um unser Interessentenmanagement zu optimieren und unsere Interessent*innen schneller mit passendem Wohnraum versorgen zu können. Eine wichtige Zielsetzung ist dabei die digitale Kommunikation mit unseren Mieter*innen, um flexibel auf Anfragen reagieren zu können.
- **Onlinekommunikation und Vermarktung:** Mit einem umfassenden Relaunch der Unternehmenswebsite wird die Kommunikation und Vermarktung 2018 einfacher, serviceorientierter und professioneller erfolgen.
- **Social Intranet & Digital Workplace:** Onlinekommunikation und digitale Arbeitsprozesse wirken sich nicht nur nach außen positiv auf Effizienz, Service und Transparenz aus. Auch intern sind diese Themen wichtig. 2018 beginnen wir mit der Installation eines Social Intranets als weiteren Schritt hin zu einem vollumfänglichen Digital Workplace, dem „Büro der Zukunft“, von dem aus jederzeit flexibel und standortunabhängig gearbeitet werden kann. Dies soll die Vernetzung und den Austausch im Unternehmen fördern, Transparenz garantieren sowie Wissen und Erfahrungen – zum Beispiel von langjährigen Mitarbeiter*innen oder Fachexpert*innen im Unternehmen – nachhaltig im Unternehmen verankern.
- **EU-DSGVO:** Am 25. Mai 2018 wird das Bundesdatenschutzgesetz durch die Europäische Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) ergänzt. Dies bedeutet, die Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch private Unternehmen und öffentliche Stellen werden EU-weit vereinheitlicht. Wir haben uns frühzeitig mit den Inhalten und Anforderungen der neuen Datenschutzverordnung auseinandergesetzt und Vorbereitungen sowie Dokumentationen für eine umfassende Überprüfung aller Verarbeitungen, die personenbezogene Daten beinhalten, eingeleitet. Aus dieser Dokumentation werden notwendige Maßnahmen abgeleitet und rechtzeitig vor Inkrafttreten der neuen EU-DSGVO, umgesetzt.

BILANZ DIGITALISIERUNG



Neue Stelle Digitalisierungsbeauftragter,
Roadmap WBM Digitalstrategie, Optimierung von Kernprozessen,
Weiterentwicklung und strategische Auswahl der IT-Systeme,
Start diverser Projekte unter Berücksichtigung der Digitalstrategie,
Start Entwicklung neuer digitaler Geschäftsmodelle,
mobile Datenerfassung via Tablet, Optimierung
Instandhaltungstool, Digitale Mieterakte, Onlinevergabe,
Aareon Rechnungsservice, EBICS Integration, Mareon Rechnungs- und
Auftragsdatenaustausch, arbeitsplatzunabhängiges, mobiles Arbeiten,
Prüfung und Dokumentation von Verarbeitungen gemäß EU-DSGVO,
Optimierung und Aufbau neuer Online-Kommunikationskanäle

PERSONALENTWICKLUNG



Neele Urban »

Auszubildende Immobilienkauffrau
bei der WBM

« **Maria Sundermann**

Beratung, Training, Coaching

PERSONALENTWICKLUNG

WANDEL BRINGT NEUE CHANCEN UND PERSPEKTIVEN MIT SICH

Die demografische Entwicklung der Mitarbeiterschaft im Unternehmen wird dazu führen, dass allein in den Jahren 2018–2028 ca. 150 Beschäftigte altersbedingt ausscheiden. Es liegt nahe, dass sich bei diesem anstehenden Generationswechsel auch die Unternehmenskultur verändern wird. Die Herausforderung besteht darin, die Erwartungshaltungen der langjährigen Mitarbeiterschaft und auch der neuen Kolleginnen und Kollegen in einer strategisch ausgerichteten Personalpolitik widerzuspiegeln und den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Mitarbeiterbindung, -entwicklung und -gewinnung sowie weitere Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeberin stehen bei der WBM deshalb im besonderen Fokus.

Eine faire Entlohnung ist die eine Seite. Die andere ist, dass Arbeitgeberangebote wie Weiterbildung, Aufstiegschancen, Sicherheit und auch Image des Unternehmens unsere Attraktivität als Arbeitgeberin im Speziellen ausmachen. Vor allem bei den jüngeren Mitarbeiter*innen stehen die berufliche Aufstiegschance und das Weiterbildungsprogramm hoch im Kurs.

Es ist bereits heute spürbar, dass es auch in unserer Branche einen Fach- und Führungskrätemangel geben wird. Umso wichtiger ist es, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren und die Erwartungshaltung potentieller Arbeitnehmer*innen zu kennen.

Wesentliche Themen, für die erfolgreiche Bewältigung der derzeitigen und künftigen Herausforderungen, waren in 2017 die Auswirkungen des Wandels in der Wohnungswirtschaft auf die WBM. Diese wurden in einem Führungskräfteforum Anfang des Jahres intensiv diskutiert. Ferner hat sich 2017 ein Team von (potenziellen) Führungskräften und Mitarbeiter*innen aus allen Bereichen im Unternehmen zusammengeschlossen, um sich in einem Workshopverfahren mit dem Thema Führungskultur in der WBM auseinanderzusetzen. Ziel ist es, WBM-Führungsgrundsätze zu definieren, die von der Belegschaft selber entwickelt, mitgetragen und gelebt werden. Es wurde auch ein neues Programm für unsere Beschäftigten unter dem Titel „WBM Potenzialträger-Programm“ auf den Weg gebracht. Hier bieten wir potentiellen Leistungsträger*innen und Führungskräften die Chance, sich interdisziplinär weiterzubilden und für ihre Zukunft bei der WBM fit zu machen. Unter Federführung unserer Auszubildenden wurde ein Projekt „WBM-Willkommenskultur“ gestartet. Ziel dieses Projektes ist die weitere Verbesserung und Vereinheitlichung der Willkommenskultur. Unser Work-Life-Balance Programm zu dem u. a. wieder ein vielfältiges Sport- und Gesundheitsprogramm gehört, wurde von der Belegschaft auch in diesem Geschäftsjahr sehr gut angenommen.

FÜHRUNGSTREFFEN

LEITTHEMEN

Im Jahr 2017 fand, wie bereits erwähnt, ein Führungskräfteforum statt. Wir stellten uns die Frage, welche Chancen und Herausforderungen der Wandel in der Wohnungswirtschaft mit sich bringt. In der Präambel dieses Berichtes sind wir hierauf bereits thematisch eingegangen und haben die aus diesem Workshop resultierenden, aus unserer Sicht wesentlichen Leitthemen vorgestellt. Darunter sind u. a. zu nennen: Digitalisierung, Demografischer Wandel und das hieraus abzuleitende Dienstleistungsprogramm, Service am Kunden und Attraktivität des Arbeitgebers.

FÜHRUNGSKULTUR

FÜHRUNG FÄNGT BEI JEDEM SELBER AN

Eine gute Führungskultur ist entscheidend für eine gute Unternehmenskultur. Hierdurch wird die Bindung der Mitarbeiter*innen an das Unternehmen deutlich erhöht. Die Bedeutung strategischer Führung in der WBM wird besonders deutlich unter dem Aspekt des Auftrages einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft: Sie hat die Anforderung, die jeweiligen politischen Rahmenbedingungen mit der priorisierten Unternehmensstrategie in Einklang zu bringen. Ziel ist es, auf der Grundlage von gegenseitiger Wertschätzung eine kooperative Führungskultur im Unternehmen zu etablieren. Um dieses Vorhaben umzusetzen, haben wir das Projekt „WBM-Führungsgrundsätze“ installiert. Heutige Führungskräfte und ein Team von potenziellen Führungskräften von morgen haben sich hierfür zusammengeschlossen. Im Mai 2017 fanden hierzu vier Einzel-Workshops mit allen Führungskräften und ein weiterer Workshop mit einer Gruppe von Mitarbeiter*innen statt. Die Ergebnisse wurden von einem kleinen Team aus der Arbeitsgruppe verdichtet und ein erster Entwurf von schriftlich fixierten Führungsgrundsätzen erarbeitet. Jetzt sollen diese mit Leben

gefüllt werden. Hierzu werden gemeinsam Maßnahmen entwickelt.

Uns ist es wichtig, die WBM als attraktiven Arbeitgeber auf dem Berliner Immobilienmarkt weiter zu etablieren. Hierfür arbeiten wir kontinuierlich an einem Personalprogramm, das die unterschiedlichen Erwartungshaltungen unserer (potenziellen) Arbeitnehmer*innen erfüllt. Die gemeinsame Ausgestaltung einer interessanten Tätigkeit mit spannender Perspektive steht hier genauso im Visier, wie die Weiterbildung und Förderung der persönlichen, beruflichen Karriere.

KARRIERE

WIR FÖRDERN UNSERE LEISTUNGSTRÄGER*INNEN UND ZUKÜNFTIGEN FÜHRUNGSKRÄFTE

Wachstum, die demografische Entwicklung unserer Belegschaft und die voranschreitende Digitalisierung sind auch mit Veränderungen in Tätigkeitsbereichen verbunden, die unseren Mitarbeiter*innen Chancen für neue berufliche Perspektiven eröffnen. Ein besonderes Augenmerk haben wir auf unsere potentiellen Leistungsträger*innen und Führungskräfte gerichtet.

Zur Förderung dieser Zielgruppe haben wir das Projekt „WBM Potenzialträgerprogramm“ an den Start gebracht. Mit diesem Programm erhalten 17 Kolleginnen und Kollegen die Möglichkeit, sich bereichsübergreifend weiterzubilden. Es ist auf einen Zeitraum von 18 Monaten ausgelegt.

Der Start des Programms ist ein weiterer Baustein, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren und möglichst frühzeitig, potentielle Nachwuchskräfte zu identifizieren, zu fördern und langfristig im Unternehmen zu halten.

Wir wollen, dass vom ersten Tag an unsere neuen Kolleginnen und Kollegen unsere Wertschätzung erfahren und ihnen zeigen, dass sie herzlich willkommen sind.

Neele Urban Maria Sundermann

WILLKOMMENSKULTUR GUT ANKOMMEN UND SICH WOHLFÜHLEN

Damit sich neue Kolleginnen und Kollegen – 2017 waren es 34 Neueinstellungen inkl. Auszubildende – gleich von Anfang an als ein Teil ihres neuen Teams und der WBM fühlen, haben unsere Auszubildenden auf eigene Initiative begonnen, ein Programm für eine nachhaltige „WBM-Willkommenskultur“ zu entwickeln. Ziel dieses Projektes ist es, eine über alle Bereiche hinweg einheitliche und wertschätzende Begrüßung unserer neuen Mitarbeiter*innen zu etablieren. Zudem soll die gute Einarbeitung praktikabel und nachhaltig sichergestellt werden. Erste von den Auszubildenden vorgeschlagenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt: Alle neuen Mitarbeiter werden persönlich im Intranet begrüßt, erhalten ein kleines Willkommensgeschenk und werden zum monatlichen Essen mit der Geschäftsführung anlässlich von Geburtstag, Betriebsjubiläum oder Neueinstellung eingeladen, um schneller Kontakt außerhalb des eigenen Bereichs und mit der Geschäftsführung knüpfen zu können.

In diesem Zusammenhang sind unsere Auszubildenden gleichzeitig zum Thema Steuerung, Strukturierung und Umsetzung eines Projektes geschult worden. Hierfür standen die Abteilungen Unternehmenssteuerung und Personal von

Anfang an dem Team beratend zur Seite: Besonders gefreut hat uns, dass eine Auszubildende die Projektleitung übernommen hat.

GESUNDHEITSMANAGEMENT FIT ZU BLEIBEN TUT GUT

Die von der WBM seit 2013 angebotenen Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung, wie bspw. das Sport- und Gesundheitsprogramm sowie das Betriebliche Eingliederungsmanagement, sind auch 2017 kontinuierlich fortgeführt und entsprechend dem Bedarf ergänzt oder angepasst worden.

Das Sport- und Gesundheitsprogramm wird von unseren Beschäftigten hoch geschätzt. Die Teilnehmerzahl bestärkt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Sport- und Gesundheitsangebote	Beteiligung (MA-Anzahl)
Unser Gesundheitsprogramm:	
Ernährungskurse (6 Termine)	125
2. Gesundheitstag 2017	40
Yoga (4 Gruppen)	45
Massage (an 2 Standorten)	30
Fahrradwettbewerbe*:	
Garmin-Velothon Berlin	19
Velorace Dresden	4
Cyclastics Hamburg	8
Firmenfitness:	
Bodyshape	14
Tanz dich fit	10
Laufwettbewerbe*:	
Berliner Firmenlauf (Laufen/Skaten)	14
Teamstaffel 5 x 5 km	20
Vattenfall City-Nacht (Laufen/Skaten)	18
Lauf in die Tropen	24

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

VEREINBARKEIT BERUF PLUS FAMILIE

Die Förderung der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben, das Erfordernis der Wettbewerbsfähigkeit sowie die modernen Arbeits- und Kommunikationsmittel haben zunehmend Einfluss auf die Gestaltung der Arbeitsstrukturen. Mit den Regelungen zur flexiblen Arbeitszeit und zur Nutzung von Home-Office-Arbeitsplätzen können wir den Wünschen von Beschäftigten so weit wie möglich Rechnung tragen, ihre familiäre Situation mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen mit dem Berufsalltag vereinbaren zu können. Eine befristete Reduzierung der Arbeitszeit aus familiären Gründen ist für Frauen und Männer gleichermaßen möglich. Für individuelle Unterstützungs- und Beratungsleistungen in allen Lebenslagen können unsere Beschäftigten den „pme Familienservice“ nutzen.

GLEICHBERECHTIGUNG FAIR PLAY MIT FRAUEN

Unser Frauenförderplan belegt die umfangreichen Maßnahmen und dokumentiert die Ergebnisse zur Frauenförderung und Geschlechtergerechtigkeit seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2012. Von den

388 Beschäftigten sind 257 weiblich. Das entspricht einer Frauenquote von 66,3%.

AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG MIT TRAINING KOMMT MAN WEITER

2017 haben wir 17 Auszubildende und 5 duale Student*innen in 7 Berufen und Studiengängen ausgebildet. Dies entspricht einer Ausbildungsquote von 5,7%. 5 Auszubildende wurden nach ihrem erfolgreichen Abschluss in der WBM übernommen. Den Auszubildenden stehen 30 Ausbildungsbeauftragte zur Seite. Auf der eigenen Website, der „Young World“, informieren die Auszubildenden über die Rahmenbedingungen ihrer Berufsausbildung und geben Tipps für Bewerbung, Vorstellungsgespräch und Abschlussprüfung. Für erste Eindrücke von der WBM und der Immobilienbranche sind wir regelmäßig bei einschlägigen Informationsveranstaltungen für Schüler*innen vor Ort. Gleichzeitig fördern wir gezielt die berufs begleitende Weiterbildung. 2017 haben rund 300 Beschäftigte an etwa 200 Weiterbildungsveranstaltungen teilgenommen. Dies entspricht in etwa 2.800 Seminarstunden und Weiterbildungsinvestitionen in Höhe von rund 300 Tsd. Euro.

AUSBLICK:

- **WBM-Projekte Unternehmenskultur:** Die Projekte WBM Führungsgrundsätze, WBM-Willkommenskultur und WBM-Potenzialträgerprogramm werden nachhaltig fortgeführt und mit weiteren Maßnahmen verstärkt.
- **Mitarbeiterbefragung:** 2018 werden wir erneut eine Mitarbeiterbefragung durchführen. Das Feedback werden wir nutzen, um gemeinsam die Zukunft der WBM aktiv weiter zu gestalten.
- **Rekrutierung:** Wir werden diesem Thema eine besondere Aufmerksamkeit schenken und ein Konzept im Jahr 2018 erarbeiten, welches insbesondere das digitale Rekrutieren ins Zentrum stellt.

BILANZ PERSONALENTWICKLUNG

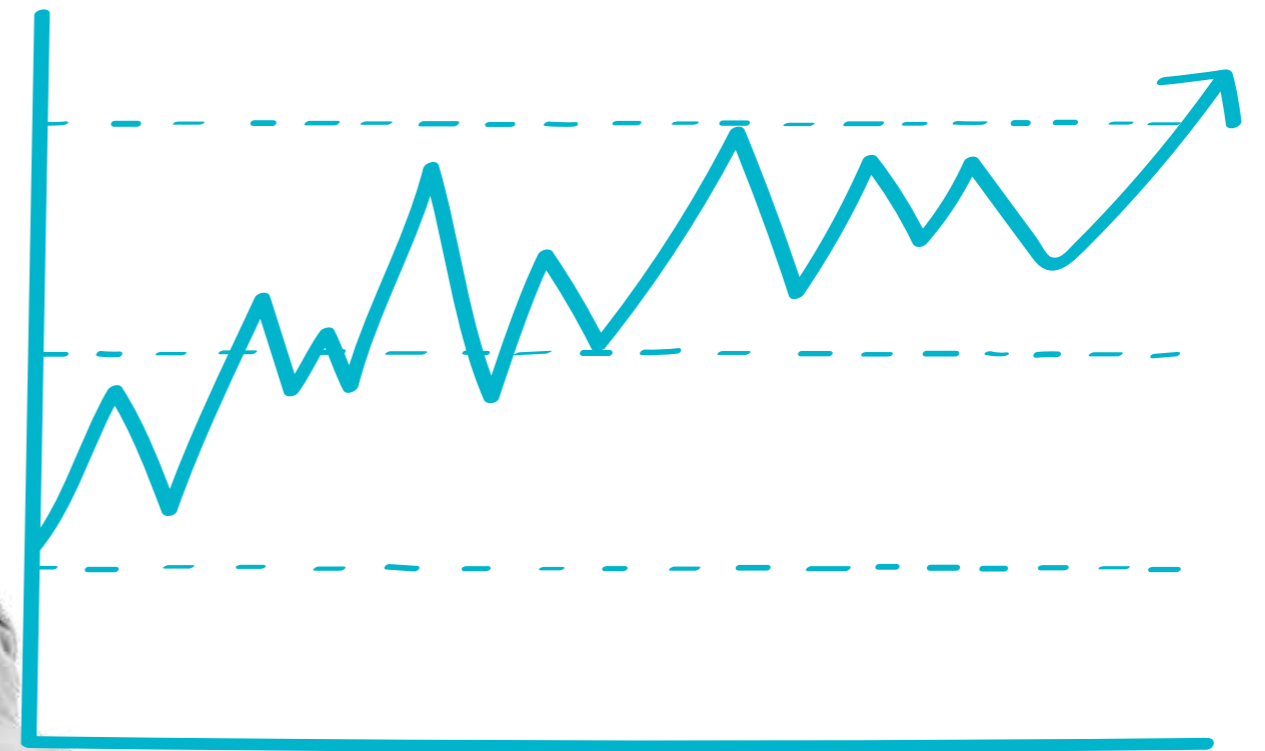


34 Neueinstellungen: 7 Auszubildende und 27 Mitarbeiter,
 Übernahmeangebot nach Ausbildungsende für 5 Auszubildende,
 4 Auszubildende eingestellt, Frauenquote von 66,3 %,
 22 Auszubildende, 6 Mitarbeiter nach Elternzeit zurückgekehrt,
 30 Ausbilder*innen, Durchschnittlich 21 Jahre Betriebszugehörigkeit,
 Optimierung der Arbeitszeiterfassung, 229.400 € für Weiterbildung,
 2.950 Seminarstunden, 4.700 € Brillengeld, 79.000 € Umweltkarten,
 20.000 € Familienservice, 75.000 € Gesundheitsprogramm,
 Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt, Weiterentwicklung kooperativer
 Führungskultur, Vorbereitung Potenzialträgerprogramm,
 10. MA-Tour mit dem Motto: „SOKO WBM“ ermittelt, Teilnahme der
 WBM-Team-Staffel am 5 x 5 km Lauf der 18. Berliner Wasserbetriebe,
 6 Ernährungskurse mit 125 Teilnehmern, 4 Yogagruppen
 mit 45 Teilnehmern, Fahrradwettbewerbe mit 31 Teilnehmern,
 Laufwettbewerbe mit 66 Teilnehmern

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG



WACHSTUM



BESTAND

Eike Bernstein »

Leiterin Portfoliomanagement WBM

« **Dana Schymanski**

Referentin der Geschäftsführung WBM

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

NACHHALTIGES HANDELN ALS STRATEGISCHER PROZESS

Als besonders kapitalintensive Branche steht die Wohnungswirtschaft vor der Herausforderung, eine Balance zu schaffen zwischen den an sie gestellten gesellschaftspolitischen und finanziellen Anforderungen. Als kommunales Unternehmen hat die WBM den Anspruch und Auftrag, sicheren, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, durch gezielte Quartiersentwicklung einen Mehrwert für die Bevölkerung unserer Stadt zu erreichen sowie mit einer ganzheitlichen Unternehmensstrategie Verantwortung für die Mieterschaft, unsere Mitarbeiter*innen und das Land Berlin zu übernehmen.

In einer sich rasant weiterentwickelnden Welt stellen wir die Weichen für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung. Unser ganzheitlicher Ansatz beginnt bei der Förderung der Mitarbeiterschaft durch Fortbildungen und ein Potenzialträgerprogramm, der Neukonzeption eines kooperativen Führungsstils und der Anpassung der Arbeitsplatzgestaltung an sich ändernde Bedürfnisse. Durch das Implementieren neuer Maßnahmen im Rahmen des Change Managements entwickeln wir auch eine neue, bereichsübergreifende Projektkultur. Unser erfolgreicher Wachstumskurs gründet sich auf hoch motivierte Teams, die durch ein erfolgreiches Portfoliomanagement, zeitgemäße Finanzierungsstrategien und ein interdisziplinäres Prozessmanagement zur betrieblichen Wertschöpfung beitragen. Dabei hat unser zertifiziertes Corporate-Governance-System für Transparenz und Verantwortung in der Unternehmensführung eine große Bedeutung für die WBM.

Durch interdisziplinäre Projekte zur Verbesserung der Erträge aus der Wohnungs- und Gewerbevermietung tragen wir aktiv zur Stärkung der Rentabilität unseres Unternehmens bei. Die Finanzierungsstruktur der Wohnungswirtschaft wird sich auf absehbare Zeit nicht grundsätzlich ändern, der richtige Mix aus Fremd- und Eigenkapitaleinsatz bleibt aus Sicht der Rentabilität jedoch unabdingbar. Auch kann die Eröffnung neuer Geschäftsfelder zu einer Stärkung der wirtschaftlichen Verhältnisse beitragen. Die Variablen in der Wohnungswirtschaft sind vielfältig, ein aktives Finanzmanagement stärkt uns daher gegen sich zuspitzende Baukosten oder ein steigendes Zinsniveau.

WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

WEITER DURCH KOOPERATIONEN UND PARTNERSCHAFTEN

Einer der Schlüssel, den Veränderungsprozessen mit Erfolg begegnen zu können, lautet Kooperation auf Augenhöhe. Mit den Berliner Bezirks- und Senatsverwaltungen, den städtischen Unternehmen, den Akteuren aus der Privatwirtschaft und den Initiativen vor Ort sowie den Bewohner*innen der vielfältigen Kieze unserer Stadt arbeiten wir gemeinsam daran, die Potenziale unserer Quartiere zu aktivieren. Dazu übernehmen wir Verantwortung und schauen über den eigenen Tellerrand hinaus. Die Entwicklung neuer Perspektiven und der Umbruch im gesellschaftlichen Wertesystem bieten viele Chancen und stellen uns alle zugleich vor Herausforderungen. Zusammen entwickeln wir Antworten auf Fragen der demografischen Entwicklung, der Chancengleichheit, des Umweltschutzes, der fortschreitenden Digitalisierung und der wirtschaftlichen wie auch der Stadttrendite – mit einem Mehrwert für alle.

PORTFOLIOSTRATEGIE

ANGEBOTE MIT PERSPEKTIVE

Den Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels stellen wir uns als landeseigenes Wohnungsunternehmen mit einer strategischen Portfolio-Entwicklung.

Unsere Portfoliopolitik agiert unter der Prämisse sozialverträglicher Mieten und Wohnraumversorgung, qualitativem Städtebau und wirtschaftlichem Handeln.

Unsere WBM nutzt für eine optimierte Portfolio-Entwicklung nicht allein das Know-how der eigenen Fachkräfte: Kooperative Baulandentwicklungen, gemeinschaftliche Ankäufe und eine enge Zusammenarbeit mit politischen Akteuren auf Bezirks- und Landesebene führen heute und morgen zu Risikominderungen, Preisvorteilen und einem attraktiven Angebot an Mietwohnungen und Gewerbeflächen, siehe Kapitel 05 / Bestandsentwicklung.

ORGANISATIONSPROZESSE

ÜBERGREIFENDE VERNETZUNG

Die Optimierung unserer Organisationsprozesse ist ein fortlaufender Prozess. Die Unternehmenssteuerung ist dabei Schnittstelle für wichtige Projekte und organisatorisch relevante Themen. Durch eine enge, bereichsübergreifende Vernetzung setzen wir den Wandel der Projektkultur fort und optimieren diese stetig. 2017 gaben wir den Startschuss für zahlreiche strategische Projekte wie das Change Management, die Digitalisierung unseres Unternehmens oder das Umweltmanagements, siehe Kapitel 02 / Unternehmenskultur.

RE-ORGANISATION

NEUE KOMPETENZCENTER

Die Neuausrichtung der Organisationsstruktur der WBM trägt erheblich zu effektiveren Arbeitsabläufen bei. So wurden 2017 u. a. die Neustrukturierung dreier Unternehmensbereiche umgesetzt. Durch die Eingliederung der Abteilungen Grundstückswesen und Forderungsmanagement in den Bereich Recht wurde die juristische Kompetenz gebündelt. Mit der Integration der kaufmännischen Dienste wurde aus dem Bereich Finanzen ein Dienstleister, der seine Fachkompetenz über die WBM internen Bereiche und den Gesellschafter hinaus nun auch direkt an den Kunden – unsere Mieterschaft – gewohnt zuverlässig, korrekt und verbindlich weitergeben kann. Die Neuorganisation im Bereich Quartiersentwicklung mit den Abteilungen Projektentwicklung, -realisierung und Technik konnte abgeschlossen werden. Somit sind die Teams auch organisatorisch bestens gerüstet für die Herausforderungen zur Schaffung neuen Wohnraums, des Werterhalts unserer Bestände und unsere ambitionierten Klimaschutzziele, siehe Kapitel 07 / Umwelt.

BALANCED SCORECARD CONTROLLING MIT SYSTEM

Im Hinblick auf ihre strategische Ausrichtung und Positionierung beabsichtigen wir die Straffung und Bündelung der bestehenden Steuerungsinstrumente. Durch den Einsatz einer Balanced Scorecard werden finanzielle und nicht-finanzielle Ziele und Messgrößen ausgewogen abgebildet, die im Einklang mit den strategischen Erfolgsfaktoren stehen.

Die im Originalmodell von Kaplan/Norton dargestellten vier Perspektiven Finanzen, Kunden, internen Prozessen sowie Lernen und Entwicklung werden bei der WBM um die Perspektive Umwelt erweitert.

Eine Besonderheit ist die Zusammensetzung des Projektteams zur Entwicklung der Balanced Scorecard aus allen Mitarbeitererebenen, von den Angestellten bis zur Geschäftsführung. Darüber hinaus optimiert unser Controlling kontinuierlich unser Management-Informationssystem, welches Grundlage für die Ermittlung und das Reporting von Kennzahlen und damit auch für die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens ist.

UMBAU WBM ZENTRALE ZEITGEMÄSSE ARBEITSPLÄTZE

Auf die Veränderungen der Arbeitsprozesse und den Wandel der Personalstruktur reagieren wir mit der Neugestaltung der Arbeitsplätze. Im Jahr 2017 haben wir Vorbereitungen für den Umbau der WBM-Zentrale auf Grundlage von Planungsvarianten durchgeführt, um die Bedarfe und Wünsche der WBM-Belegschaft in die weiteren Planungen einzubeziehen. Die Identifikation mit unserem Haus am Standort Dircksenstraße ist hoch, zudem zeigt der Trend eine Zunahme projektbezogener Arbeit. Unseren Stammsitz werden wir mit einer Instandsetzung und Neumöblierung attraktiver gestalten. Büroflächen für kleine und große Teams werden geschaffen sowie neue Kommunikationsbereiche für die veränderten Ansprüche des

interdisziplinären Austausches eingerichtet. Unserer Belegschaft stellen wir damit ein Raumkonzept zur Verfügung, das attraktive klassische und zeitgemäße Raumplanung verbindet und Arbeitsplätze für ein zukunftsgerichtetes Arbeiten bietet.

CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE RISIKOMANAGEMENT ALS CHANCE

Die WBM steht für eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung, sowohl nach innen als auch nach außen, von der Mitarbeiterschaft über die Führungsebene und Kunden bis hin zu Geschäftspartnern.

Wir bekennen uns zu den Grundsätzen und Werten der Initiative Corporate Governance der Immobilienwirtschaft e. V., nach denen die WBM zertifiziert ist und die im Arbeitsalltag unseres Unternehmens handlungsweisend verankert sind.

In unserem Verhaltenscodex hat die WBM alle verpflichtenden Regeln und Rahmenbedingungen für ein verantwortungsbewusstes Handeln festgehalten. Die Mitarbeiterschaft wird regelmäßig zum Thema Compliance informiert und begleitet. Durch die permanente Modifizierung und Aktualisierung der betrieblichen Regelungen und weitere Anpassung an die neue Unternehmensstruktur minimieren wir die Risiken und schaffen Handlungssicherheit für die Belegschaft. Die jährliche Neubewertung der Compliance-Risiken geschieht unter Beachtung sich verändernder Rahmenbedingungen.

AUSBLICK:

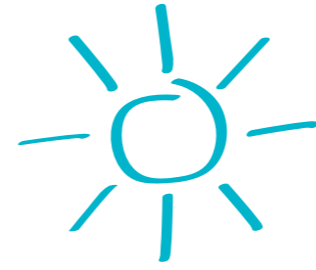
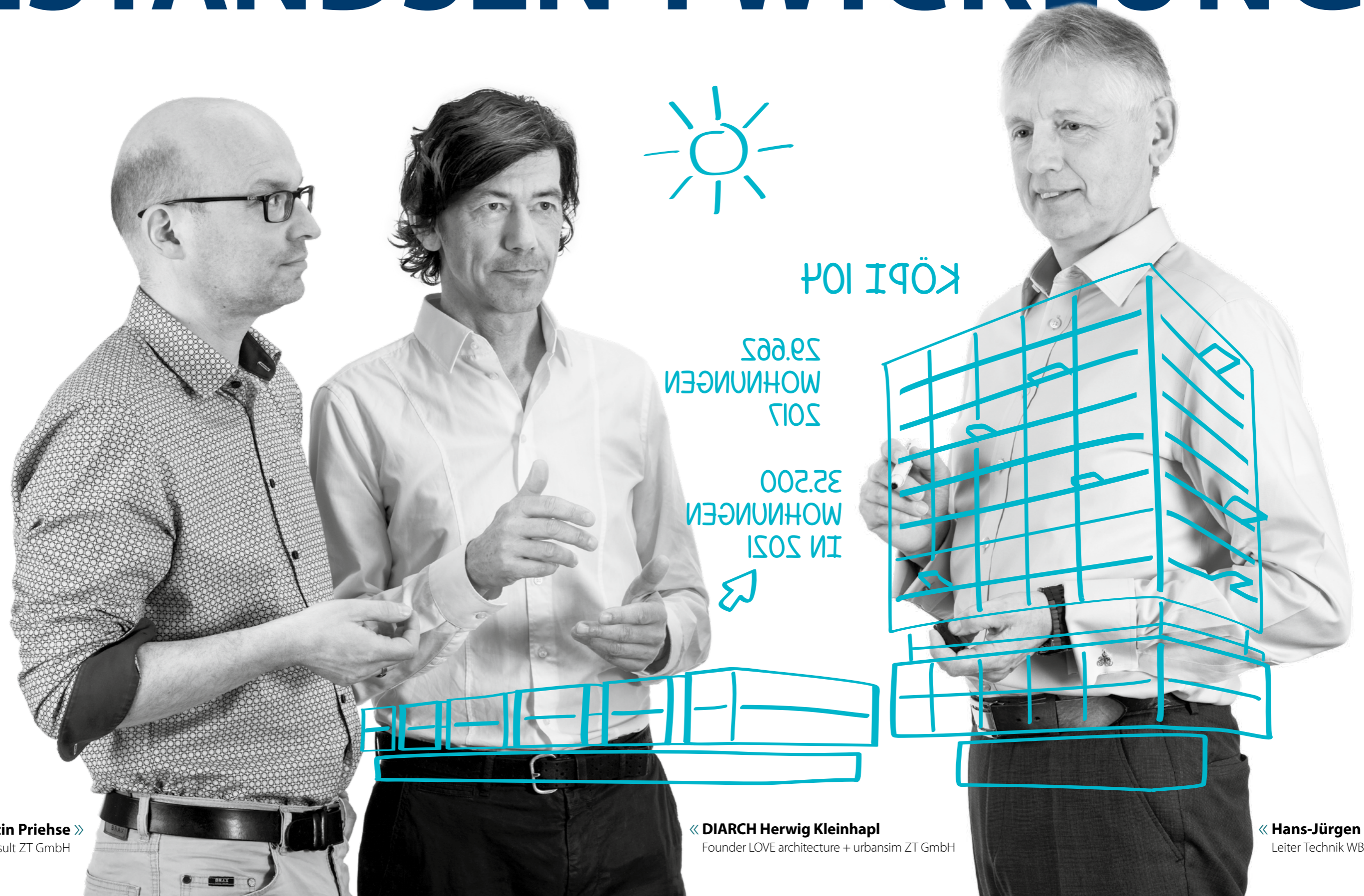
- **Change Management:** Unter sich ändernden Rahmenbedingungen fördern wir fortlaufend den Kulturwandel in der WBM und mithilfe unserer interdisziplinären Projektteams auch aktiv eine gesteuerte Projekt- und Prozesskultur.
- **Portfoliostrategie:** Mithilfe unserer Controllinginstrumente und unserem Know-how werden wir unseren Bestand weiterhin im Einklang mit der Portfoliostrategie und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entwickeln und diese Entwicklung den sich ändernden Parametern anpassen.
- **Modernes Büro:** Die Umbauarbeiten für zeitgemäße Arbeitsplätze starten voraussichtlich im vierten Quartal 2018. Sukzessive werden die einzelnen Etagen unserer Zentrale in mehreren Bauabschnitten modernisiert und die Arbeitsplätze mit zeitgemäßer Möblierung versehen. Vorgesehen sind überwiegend bedarfsabhängige Mehrpersonen- und Gruppenbüros sowie Projektarbeitsräume und Kommunikationszonen.
- **Organisationsprozesse:** Um den wachsenden Anforderungen in Bezug auf innerstädtische Quartiersentwicklung und Bürgerbeteiligung erfolgreich zu begegnen, sind weitere Fortbildungsmaßnahmen und vertiefende Seminare unserer Hochbauteams zu baurechtlichen und partizipativen Fragen geplant.
- **Corporate Governance und Compliance:** Die aktive, persönliche Kommunikation von Compliance wird im Unternehmen u. a. durch Schulungen und Vorbildfunktion aller Führungskräfte fortgesetzt. Nach einer erfolgreichen Zertifizierung und mittlerweile zwei durchgeführten Selbstevaluierungen gemäß Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) laufen die Vorbereitungen für eine erneute externe Compliance-Auditierung, die für Ende 2018 vorgesehen ist.

BILANZ UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Implementierung und Erweiterung der Balanced Scorecard
 um die Perspektive Umwelt, **Unterzeichnung der**
 Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten,
 Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“,
Start des Programms WBM 2020 für den Kulturwandel,
Implementieren neuer Maßnahmen im Rahmen des Change
Managements, optimierte Portfolio-Entwicklung
durch Ankauf, Neubau und Umnutzung, fortlaufende
 Optimierung der Organisationsprozesse,
 zeitgemäße Finanzierungsstrategien, **Optimierung**
unserer nachhaltigen Projektkultur und Prozessführung durch
 bereichsübergreifende Vernetzung,
Abschluss der Neuorganisation des Bereichs Quartiersentwicklung,
Umsetzung der Neustrukturierung der Bereiche Recht und Finanzen,
Mitarbeiterbefragung zur Neugestaltung der Arbeitsplätze,
Vorbereitung Umbau der WBM Zentrale,
 transparente **und verantwortungsvolle**
 Unternehmensführung **nach den Grundsätzen und Werten der Initiative**
 Corporate Governance **der Immobilienwirtschaft e. V.**



BESTANDSEN TWICKLUNG



KÖPI 104

5a.85
WOHNUNGEN
2017

32.200
WOHNUNGEN
IN 2021



BESTANDSENTWICKLUNG

MEHRWERT FÜR MENSCH UND STADT

Berlin ist ein internationaler Anziehungspunkt für Menschen auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt. Unsere Stadt wächst rasant – schnell entwickelt sich auch der gesellschaftliche Wandel. Den landeseigenen Wohnungsunternehmen kommt dabei eine besondere Rolle zu, da diese in beträchtlichem Umfang bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und mit der Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur aktiv zur integrativen Urbanisierung beitragen. Mit der im April 2017 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, in der u. a. die Steigerung des kommunalen Wohnungsbestands, eine soziale und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik, soziale Bestandsbewirtschaftung, zukunftsfähiges und ökologisches Bauen und Mieter*innen- und Anwohner*innen-Partizipation geregelt sind, stehen wir für eine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung ein, die auch eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik im Bestand sicherstellt.

In den nächsten drei Jahren benötigt Berlin insgesamt 60.000 neue bezahlbare Wohnungen, rund 30.000 davon sind durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu errichten. Eine nachhaltige, ganzheitliche Quartiersentwicklung bildet die Grundlage für fortlaufende Stabilität in unserem Unternehmen und die Zukunftsfähigkeit der Berliner Stadtquartiere in all ihren Facetten. Wir wollen bis 2021 unseren Wohnungsbestand inkl. in Bau befindlicher Projekte auf 35.500 Wohnungen erhöhen. Dies umfasst Ankauf, Neubau und Dachaufstockungen, vor allem in unseren Entwicklungsschwerpunkten Mitte und Friedrichshain sowie der Wasserstadt Oberhavel.

Auch die Sicherung und Qualifizierung bestehenden Wohnraums trägt entscheidend zum Mehrwert für die Stadtgesellschaft bei. Durch die konsequente Umsetzung unserer Ankaufsstrategie und die Zusammenarbeit spezialisierter Teams unserer Fachbereiche gelingt es der WBM, ihren Bestand kontinuierlich zu erweitern – 2017 durch den Ankauf von 225 Wohneinheiten und Grundstücken mit einem Neubaupotenzial von rund 1.000 neuen Wohnungen. Das Wachstum durch den Erwerb von Bestandsgebäuden, Erbbaurechten und Projektentwicklungen sowie die Einbringungen unbebauter Grundstücke durch den Gesellschafter und den Ankauf von Wohngebäuden ist eine tragende Säule der Entwicklung unseres Bestandes.

Die dritte Säule unserer Bestandsentwicklung ist die Qualifizierung unserer umfangreichen Bestände im Rahmen einer integrativen Stadtentwicklung. Durch komplexe Modernisierungen und Instandhaltungsprogramme sichern wir Wohnraum und Werte in zentralen und grünen Lagen der Hauptstadt. Dies trägt entscheidend zum Wohlfühlfaktor der Bewohnerschaft bei, genauso wie zur CO2-Reduzierung und zum Werterhalt unseres Portfolios. Die WBM versorgt Berlin vor allem in den stark nachgefragten Innenstadtlagen Mitte und Friedrichshain mit bezahlbarem Wohnraum. Angesichts der absolut höchsten Anzahl von Wohnungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings nehmen wir damit eine Sonderstellung unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein. Selbiges gilt für das Alleinstellungsmerkmal unserer umfangreichen Gewerbebestände in zentralen Stadtlagen und die entsprechende Kompetenz am Markt. Diese setzen wir gezielt ein und bieten somit ein nachhaltiges Gesamtpaket bei der Entwicklung unserer Quartiere.

Im Zentrum einer Metropole zu bauen, bedeutet immer einen Spannungsbogen aus Herausforderung und Leidenschaft. Wir wollen nicht einfach Wohnungen errichten, sondern lebenswerte Quartiere mit Mehrwert und hohem Gestaltungsanspruch schaffen.

Herwig Kleinhapl Martin Priehse Hans-Jürgen Punk

KOOPERATIONSVEREINBARUNG LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGS- NEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUM- VERSORGUNG

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben gemeinsam mit dem Land Berlin die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ unterzeichnet. Das Umsetzen einer sozialen Mieten- und Wohnungspolitik, gerade in der Wohnraumschaffung, ist weiterhin eine große Herausforderung. Die Dynamik des Bevölkerungswachstums in Berlin und der angespannte Immobilienmarkt erfordern große Anstrengungen, um die Berliner Mischung und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Gleichzeitig wurde die WBM durch die Einbringung landeseigener Grundstücke und einer bedarfsgerechten Eigenkapitalzuführung auf Nachweis im Einzelfall unterstützt.

NEUBAU UND UMNUTZUNG BESTANDSZUWACHS DURCH QUARTIERSENTWICKLUNG

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins haben gemeinsam mit dem Berliner Senat festgelegt, bis 2021 rund 30.000 neue Wohnungen zu errichten. Die WBM spielt dabei eine wichtige Rolle, gerade unsere Quartiersentwicklung im Zentrum Berlins sichert den dringend benötigten kommunalen Bestandszuwachs in der Mitte der Hauptstadt. Eine dieser Planungen umfasst

z. B. den städtebaulich anspruchsvollen Wohnungsneubau auf dem Gelände der ehemaligen Flugzeugfabrik Otto Lilienthals an der Köpenicker Straße.

Mit unserem zweiten Entwicklungsschwerpunkt in Spandau wächst die WBM auch am grünen, wasserreichen Rand Berlins: Spandau hat sich mit seinen attraktiven Lagen und einer sehr guten Verkehrsanbindung an die City West und Ost zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Nach Planungsstand 2017 in Bau befindliche Wohnungen	786
Eckertstraße 5A, 5B	40
Strausberger Straße 38	50
Pepitahöfe (Ankauf Projektentwicklung, Anteil WBM, insg. 1.024)	512
Mainzer Straße 25	20
Liebigstraße 2, 2A, 3A	55
Friedenstraße 85–90	192
Daumstraße 75, 85 / I. BA	289
Ifflandstraße, hinter 1-4	140
Fertiggestellte Wohnungen in 2017	360
Heidelberger Straße (Ankauf Projektentwicklung)	159
Schmidstraße / H.-Heine-Straße	128
Almstadtstraße 47	24
Eckertstraße 2, 2A, 2B	49

Im Jahr 2017 wurden 360 Wohneinheiten unserer Neubauprojekte in Mitte, Friedrichshain und Treptow fertiggestellt. Bei unseren Neubauprojekten in der Friedrichshainer Strausberger und der Eckertstraße sowie den Spandauer Pepitahöfen konnte für insgesamt 651 WBM-Wohnungen Richtfest gefeiert werden.

Unser Wachstum in Spandau ergänzt die durchgrünten Quartiere der WBM um den Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee mit rund 2.000 Bestandswohnungen. Die Pepitahöfe mit ihren insgesamt 1.024 Wohnungen werden 2018 fertiggestellt. Unser Spandauer Portfolio wird u. a. durch die neuen Quartiere Daumstraße und Rauchstraße in der Wasserstadt Oberhavel weiter wachsen. Bei der Entwicklung dieser neuen Wohnquartiere kooperieren wir eng mit den umliegenden Projekteentwicklern, insbesondere mit der landeseigenen Gewobag.

Zusätzlich nutzen wir die Möglichkeiten der Umnutzung ganzer Gebäude und Gewerbeeinheiten, um neue Wohnungen zu schaffen. Geeignete Flächen stehen daher für die Umnutzung zu Wohnraum zur Verfügung. In der Mainzer Straße in Friedrichshain entstehen momentan durch den Umbau eines Gartenhauses 20 neue Wohnungen mitten im beliebten Kiez um den U-Bahnhof Samariterstraße.

ANKÄUFE UND EINBRINGUNGEN ENGAGIERTES PORTFOLIOMANAGEMENT

Wir agieren in einem angespannten Immobilienmarkt. Durch die bereichsübergreifende Zusammenarbeit der WBM Teams ist es 2017 gelungen, unser Portfolio mit Bestandsimmobilien zu erweitern.

Durch Zukäufe und Einbringungen wuchs unser Portfolio um mehr als 225 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten mit 832 qm Fläche. Sieben Grundstücke des Landes Berlin mit einem Neubaupotenzial von

rund 1.000 neuen Wohneinheiten konnten ebenfalls in den WBM Konzern eingebracht werden.

In diesem Rahmen erwarb die WBM ein Bestandsgebäude mit 101 Wohneinheiten in der Antonstraße 43-45 nahe dem Leopoldplatz in Bezirk Mitte. In der Kreuzberger Koch- Ecke Wilhelmstraße gingen 32 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten in Aldo Rossis IBA-Ensemble in unseren Bestand über. Sieben Grundstücke in Pankow, Mitte und der Wasserstadt Oberhavel wurden für die Bebauung mit Wohnbauten in unser Unternehmen eingebracht. Unsere größte Projektentwicklung mit insgesamt 1.024 Wohnungen, die Pepitahöfe in der Wasserstadt Oberhavel, ein kooperativer Ankauf gemeinsam mit degewo, steht kurz vor der Fertigstellung. Bei unserer angekauften Projektentwicklung an der Heidelberger Straße in Alt-Treptow konnten 159 Wohnungen an die neue Mieterschaft übergeben werden.

VORKAUFSRECHTE KOOPERATION IM WIRTSCHAFTLICHEN RAHMEN

Durch die Nutzung von drei Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten in Kooperation mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konnten in beiden Ortsteilen insgesamt 59 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten dem städtischen Bestand zugeführt werden. Mittels vertraglichen Vorkaufsrechts konnten unsere Teams 33 Wohneinheiten einbringen und somit den WBM-Bestand im Stadtteil Wedding erweitern.

MODERNISIERUNG NUTZEN FÜR MIETERSCHAFT, BESTAND UND UMWELT

Mit unseren Modernisierungsprojekten verfolgen wir in vielerlei Hinsicht unsere nachhaltigen Ziele. So investieren wir z. B. in die Beseitigung von schadstoffhaltigen Baumaterialien. Mittels der energetischen Sanierung von Fassaden- und Dachflächen senken wir den Heizbedarf und können

somit zur Reduzierung des CO²-Ausstoßes und der Heizkosten für unsere Mieterschaft beitragen. So konnte in 2017 die komplexe Modernisierung von 463 Wohneinheiten unseres Bestandes entlang des Brunsbütteler Damms in Spandau abgeschlossen werden.

2017 investierte die WBM in den großflächigen Einbau von Schallschutzfenstern für 480 Wohnungen. Dadurch erzielen wir für unsere Mieterschaft eine Reduzierung der Wärmeverluste und einen höheren Wohnkomfort durch geringere Schallemissionen, insbesondere an stark befahrenen Straßen im Zentrum.

Bei der großen Anzahl an Instandsetzungsmaßnahmen und der Erneuerung von Aufzugsanlagen konnte die WBM auch deutliche Energieeinsparungen und eine höhere Mieterzufriedenheit erzielen.

GEWERBEBESTAND

280.000 QM WIRTSCHAFTSKRAFT UND NAHVERSORGUNG

Die WBM zeichnet sich durch eine ausgeprägte Gewerbekompetenz aus. Mehrere Bürohochhäuser, kleine und große Einzelhandelsflächen, zwei Shoppingmalls, Parkhäuser und ein Kongresszentrum machen neben dem Wohnungsbestand den Bestand der WBM aus. Dieser Bestand wird fortlaufend erneuert, um den sich ändernden Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden. Ein großes Modernisierungsprojekt konnte mit der anspruchsvollen Überarbeitung der Markthalle am Alex abgeschlossen werden. Das ehemalige Shoppingcenter 'Berlin Carré' erfuhr eine Revitalisierung. Es entstanden zeitgemäße Gewerbeflächen, die Neugestaltung der Fassaden präsentiert sich in moderner Formensprache.

Als Hauptmieter für die Markthalle am Alex konnte ein SB-Warenhaus des Handelsunternehmens Kaufland gewonnen werden. Die mehr als 6.200 qm Verkaufsfläche stellen einen großen Mehrwert für die Nahversorgung der Quartiere Alexanderplatz und Spandauer Vorstadt dar.

Insgesamt neun Gewerbemieter teilen sich mehr als 11.700 qm Nutzfläche, im Eingangsbereich entstand eine Passage für kulinarische und Dienstleistungsangebote.

QUALITÄTSSICHERUNG

STANDARDS MIT WEITSICHT

Wir passen unsere Bau- und Planungsstandards den sich ändernden Rahmenbedingungen des Marktes und den Nutzerbedürfnissen an. In Neubau- und Modernisierungsprojekten setzen wir auf nachhaltige Materialien und qualitätsvolle Produkte, die auch langfristig einen Mehrwert für die Mieter*innen haben. Durch die Neudefinition unserer Ausstattungsstandards stellen wir eine effiziente Umsetzung der Projekte sicher – genauso wie eine hohe Qualität des Wohnens.

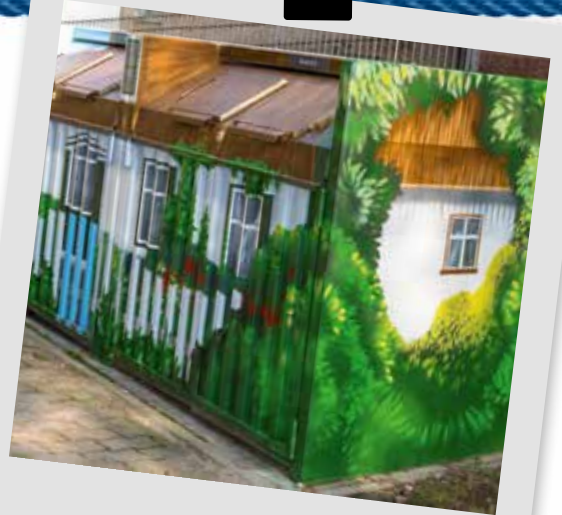
AUSBLICK:

- **Neubau:** In der Innenstadt und unserem zweiten Entwicklungsschwerpunkt in Spandau wird die WBM 2018 mehr als 1.200 Wohnungen fertigstellen. Die Nutzung innovativer Baustoffe, wie bei unserem Hochhaus aus Infralichtbeton – ein Projekt im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms SIWA, wird weiter vorangetrieben. Für den Bau bezahlbarer Wohnungen setzen wir auf eine enge Kooperation mit der Verwaltung, um vorhandene Potenzialflächen in öffentlicher Hand zu entwickeln
- **Vorkaufsrechte:** Die Nutzung von Vorkaufsrechten werden wir unter der Bedingung ihrer Wirtschaftlichkeit weiterhin zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums prüfen. Weitere drei Objekte in Friedrichhain-Kreuzberg mit 100 Wohnungen werden 2018 in unseren Bewirtschaftungsbestand übergehen.
- **Zukäufe und Einbringungen:** 2018 wird nach dem Erwerb des Erbbaurechtes voraussichtlich das Grundstück des IBA-Ensembles Kochstraße 7a, 12, 13, 14 eingebracht. Weiterhin sind gemeinschaftliche Ankäufe von Projektentwicklungen und der Erwerb von Bestandsgebäuden geplant.
- **Modernisierungen:** Neben den vielen Projekten zur Erneuerung und Instandhaltung planen wir auch große Modernisierungsvorhaben. So steht 2018 der Baubeginn der komplexen Modernisierung für insgesamt 168 Wohnungen in der Südekumzeile in Spandau und der Oranienstraße in Kreuzberg an. Eine komplexe Sanierung wird das Objekt Zionskirchstraße in Mitte erfahren. Hier planen wir zudem einen Dachausbau zur Schaffung neuen Wohnraums. An der prominenten Leipziger Straße in Mitte startet die energetische Sanierung für den Wohnkomplex mit 302 Wohneinheiten. Hier wird sich die Fassadengestaltung am Originalzustand der 1970er Jahre orientieren und damit maßgeblich zur Bewahrung des prägenden Ensembles Wohnkomplex Leipziger Straße beitragen.

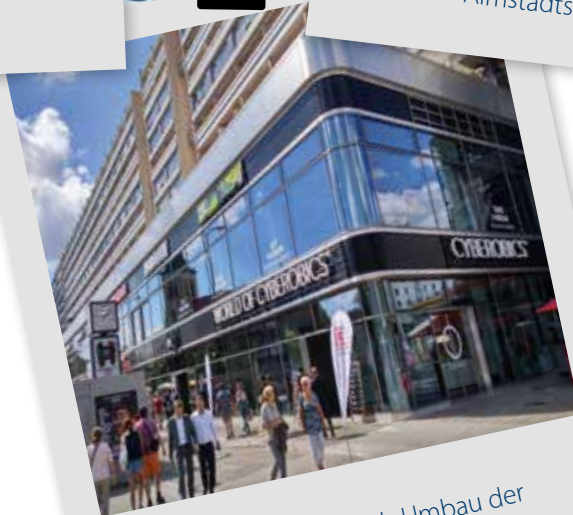
RÜCKSCHAU



Erwerb Erbbaurecht mit 32 Wohnungen
in Aldo Rossis IBA-Ensemble



Gestaltung Müllstandsplatz Max-Beer- /
Almstadtstraße in Mitte



Neueröffnung nach Umbau der
"Markthalle am Alex" in Mitte



Langer Tag der StadtNatur in der WBM Mitarbeiter-Oase.



Abschluss der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten Magistratsweg 107 A-E



Richtfest für 50 neue Wohnungen im „Strauß Haus“, Friedrichshain, Fertigstellung Frühjahr 2018



Neubau Strausberger Straße 38, Berlin-Friedrichshain, 50 Wohnungen, Fertigstellung März 2018



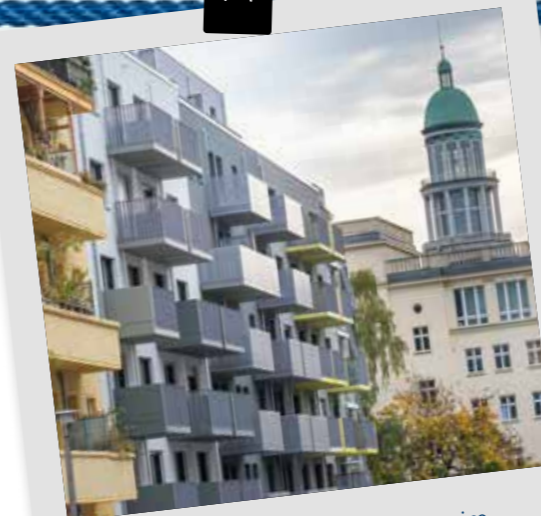
Abschluss komplexer Modernisierung von 376 Wohnungen, Brunsbütteler Damm / Haberlandweg, Spandau



Fertigstellung von 128 Wohnungen im Quartier Schmid, Mitte



Müllstansanlage in der Gasse Am Nußbaum im Nikolaiviertel prämiert in der Kategorie „State of the Art“



Richtfest für 89 Wohnungen im Neubau Eckertstraße in Friedrichshain, Fertigstellung Feb 2018



Verlängerung Aufzüge für barrierefreien Zugang in der Karl-Marx-Allee, Mitte



Einbau von Schallschutzfenstern für 480 Wohnungen, hier Köpenicker Straße, Mitte



Titelmotiv aus dem Ratgeber Betriebskosten „Das Kassenhaus“ prämiert mit dem „Illustration Award“



Abschluss städtebauliches Gutachterverfahren Quartier Rauchstraße, Wasserstadt Oberhavel



Modell Pepitahöfe, Modellbau Gunter Dowe



„Lieblingsfarbe Bunt“ – Prämierter Mietergarten Weidenweg in Friedrichshain



„Hallo neue Nachbarn“ – Patenschaftsprojekt für Geflüchtete



Neueröffnung der Inselgalerie Berlin am Bersarinplatz in Berlin-Friedrichshain



Richtfest für die „Pepitahöfe“ in 1.024 Wohnungen, Wasserstadt Oberhavel



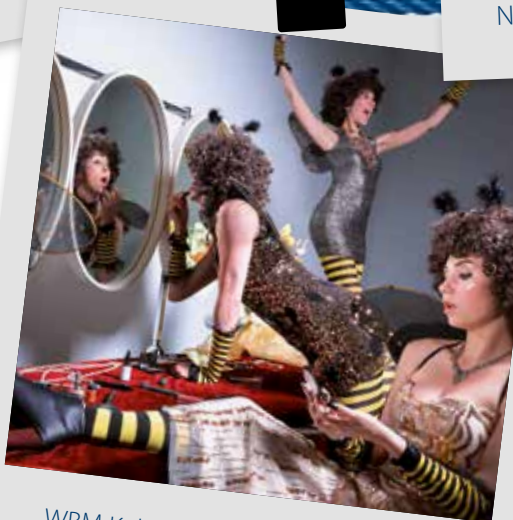
Ankauf von 101 Wohnungen in der Antonstraße in Mitte



Fertigstellung von 24 Wohnungen im
Neubau „Almstadt Mitte“



Fertigstellung von 159 Wohnungen im
Neubau Heidelberger Straße, Alt-Treptow



WBM Kulturkalender BEE MY FRIEND,
prämiert mit Calendar Award of Excellence
für das Konzept

2017

BILANZ BESTANDSENTWICKLUNG



Baustart für 192 Wohnungen **Quartier Alte Mälzerei**, 786 in Bau befindliche Wohnungen **nach Planungsstand 2017**, Richtfest für 651 Wohnungen, 360 Wohnungen **fertiggestellt**, Abschluss der Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten **Komplex Brunsbütteler Damm/Haberlandweg mit 376 Wohneinheiten**, Abschluss 1. Bauabschnitt Komplexe Modernisierung **Magistratsweg mit 87 Wohneinheiten**, Stranganierung in **Köpenicker-/Neue Jakobstraße, Torstraße/Novalisstraße und Nikolaiviertel mit insgesamt 381 Wohneinheiten**, Maßnahmen des Schallschutzfensterprogramms für 480 Wohnungen **in Mitte**, 1,1 Mio. EUR für energieeinsparende Maßnahmen **im Bestand**, Einbringung von 7 Grundstücken **mit einem Neubaupotenzial von rund 1.000 Wohnungen**, Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten in **Friedrichshain-Kreuzberg mit 59 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten**, Nutzung vertraglichen Vorkaufsrechts für 33 Wohnungen **in Wedding**, Ankauf Wohngebäude **beim Leopoldplatz mit 101 Wohnungen**, Anpassung unserer Bau- und Planungsstandards **an sich ändernde Rahmenbedingungen**, Abschluss Modernisierungsprojekt **Markthalle am Alex mit 11.700 qm Nutzfläche**

QUARTIERSMANAGEMENT



Nick Wazynski »

Immobilienentwicklung Region Ost
Kaufland Dienstleistung Ost GmbH & Co. KG

WOHNEN & GEWERBE
0.200m²



Gundula Schrott »

Abteilung Projektrealisierung | Hochbau,
Bereich Quartiersentwicklung WBM

AKTIVES QUARTIERSMANAGEMENT

GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG VON QUARTIEREN UND PROZESSEN

Mit rund 30.000 Wohnungen und mehr als 280.000 Quadratmetern Gewerbeflächen sind wir die größte Vermieterin in den begehrten Berliner Innenstadtlagen Mitte und Friedrichshain. Aber auch außerhalb des S-Bahn-Rings, wie zum Beispiel im grünen Spandau, ist die WBM mit ihrem Bestand vertreten und baut diesen weiterhin aus.

Das Thema ganzheitliche Quartiersbewirtschaftung und -management steht bei uns im Zentrum unserer Geschäftspolitik. Hier bedarf es aufgrund des erhöhten Wohnraumbedarfs sowie der Anforderungen durch den demografischen Wandel differenzierter, zielgruppenorientierter Konzepte.

Die Wohnungen müssen bezahlbar bleiben. Das gilt für unsere Bestandswohnungen genau so wie für die Bestandserweiterung durch Neubau und Ankauf. Gleichzeitig steigen die Ansprüche unserer Mieter und sie werden individueller. Wohnformen, Wohnraumgrößen, Ausstattung von Wohnungen und auch die Kundenansprache sind unter diesem Aspekt neu zu denken. Aber auch das Wohnumfeld spielt eine große Rolle, damit sich unsere Mieter*innen wohlfühlen. Es liegt hoch im Trend, die Gemeinschaftsflächen für Mieter*innen durch diese gemeinschaftlich bespielen zu lassen. Ein gutes Beispiel sind hier unsere Vereinsräume in unseren Häusern und die Mietergärten in unseren Grünanlagen.

Wir tragen die Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig für eine gute nachbarschaftliche Vernetzung zu sorgen. Im Rahmen unseres Konzeptes „Integrative Stadtentwicklung“ arbeiten wir eng mit Kooperationspartnern aus dem sozialen und kulturellen Bereich in unseren Quartieren zusammen.

Eine integrative Stadtentwicklung unserer Quartiere, unter Berücksichtigung von demografischen sowie Klima- und Umweltaspekten, bildet den Fokus für neue Konzepte und nachhaltige Lösungen im Quartiersmanagement. Dabei haben wir sowohl unsere Bestandsmieterschaft als auch zukünftige Mieter*innen sowie deren unterschiedliche Anforderungen und Bedürfnisse im Blick.

Wir konzentrieren uns im Bereich Quartiersmanagement heute und in Zukunft verstärkt auf ganzheitliche Lösungen, soziale Kooperationen und digitale Technologien. Wir entwickeln zukunftsfähige Prozesse und Angebote hinsichtlich kundenorientierter Wohnstandards, digitaler Services, effizienter Vermietung und Verwaltung sowie zielgruppengerechter Kommunikationskanäle zur Kundenbetreuung und Vermarktung.

DIGITALE ZUKUNFT

PROZESSE EFFIZIENTER GESTALTEN

Ein zentrales Thema für die WBM und den Bereich Quartiersmanagement war 2017 die Digitalisierung von Unternehmensprozessen und Kommunikationskanälen. Erste Maßnahmen konnten umgesetzt werden, erleichtern bereits verschiedene Arbeitsprozesse und entlasten die Mitarbeiterschaft. So sind zum Beispiel Projekte wie die digitale Mieterakte und verschiedene mobile Anwendungen wie die Aufnahme von Schäden, die Erteilung von Aufträgen oder die Dokumentation von Verkehrssicherheitsbegehungen für unsere Hausmeister*innen erfolgreich im Einsatz. Diese bringen Vorteile mit sich wie schnelles, flexibles Handeln und die Möglichkeit digitaler Datenübertragung und -auswertung und Online-Serviceleistungen für unsere Mieter.

HAUSMEISTER*INNEN

GUT VERNETZT AN JEDEM ORT

Unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister sind für uns wichtige Kommunikationspartner und die gute Seele bei der Mieterschaft vor Ort. Ihr Arbeitsplatz umfasst das gesamte Wohnquartier und erfordert daher mobile Lösungen für effiziente Arbeitsabläufe. Unser Serviceanspruch im Quartiersmanagement umfasst vor allem hohe Qualitätsstandards, die von unseren internen und externen Hausmeister*innen gleichermaßen umgesetzt werden. Zur Unterstützung ihrer Arbeit haben wir unsere Hausmeister*innen 2017 mit modernen Tablets zur mobilen Datenerfassung ausgestattet.

WOHNSTANDARDS

WOHLFÜHLFAKTOR WOHNUNG

Die Anforderungen an Wohnstandards verändern sich vor allem durch den demografischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf an barrierearmen Wohnlösungen, um langfristig in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Auch 2017 haben wir wieder bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Modernisierungsmaßnahmen in unseren Beständen vorgenommen und konnten durch den Umbau von Aufzügen weitere 187 Wohnungen barrierefrei

zugänglich machen. Aber auch die Veränderung klassischer Wohn- und Familienmodelle erfordert neue Wohnstandards. Individualität und Flexibilität in den eigenen vier Wänden sind gefragt. Unsere Plattenbautypen bieten viel Potenzial für kluge Optimierungen, wie unser Plattenbaukultur-Portal JEDER M² DU anschaulich zeigt. Hier zeigen wir vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Plattenbauwohnungen und moderne Einrichtungsideen für den ganz persönlichen Wohnraum.

WOHNUMFELD

WOHLFÜHLEN VOR DER HAUSTÜR

Ein zentraler Bestandteil der ganzheitlichen Quartiersbewirtschaftung ist die nachhaltige Qualifizierung des Wohnumfelds in Form von Grün- und Freiflächen, Spielplätzen, Begegnungsorten und Ruhezonen. Um unserer Mieterschaft einen gleichwertigen Qualitätsstandard zu bieten, wurde neben dem WBM Konzept Grün ein Katalog zur Festlegung der Ausstattungsstandards erstellt. Beides dient unseren Quartiersbetreuer*innen als Handlungsleitfaden zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnumfeldgestaltung sowie bei Anpassungen und Erneuerungen der Außenanlagen.

Doch zur nachfragegerechten Entwicklung des Wohnumfelds bedarf es auch zukunftsorientierter Konzepte. So verändern die Bedürfnisse der Bewohnerschaft die jeweiligen quartiersbezogenen Bedarfe und die damit verbundenen Anforderungen an die umliegende Infrastruktur. Die sogenannte Sharing Economy ermöglicht Angebote hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung von Grünflächen im Quartier, z. B. zum Urban Gardening in eigenen Mietergärten, oder zur Entwicklung einer nachhaltigen Mobilitätsinfrastruktur. Sie bietet zudem vielfältige Möglichkeiten, sich mit der Nachbarschaft zu vernetzen. Regelmäßige Quartiersbegehungen gemeinsam mit unseren Mieterbeiräten sowie -vertretungen und die Einbeziehung der Mieter*innen sind für eine nachhaltige Qualifizierung des Wohnumfelds unerlässlich. Ziel ist es, die Aktivität und Eigeninitiative im eigenen Wohnquartier zu fördern.

Unsere Mietergärten im Bestand

MITTE

Gipsstraße

Rosenthaler Straße

Karl-Liebknecht-Straße

Scharrenstraße

Niederwallstraße

Leipziger Straße

Chausseestraße

Pflugstraße

Griebenowstraße

FRIEDRICHSHAIN

Dossestraße

Weidenweg

BARRIEREARM

BERATUNG ZUR

WOHNRAUMANPASSUNG

2017 haben wir einen Kooperationsvertrag mit der SOPHIA Berlin GmbH geschlossen, um unseren mobil eingeschränkten oder pflegebedürftigen Mieterinnen und Mietern einen professionellen Partner an die Seite zu stellen, der sie in allen Fragen zur Wohnraumanpassung berät, bei Anträgen an entsprechende Einrichtungen und Behörden unterstützt und die Umbaumaßnahmen bis zur Fertigstellung begleitet. Viele unserer Mieter*innen möchten gern so lange wie möglich in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben, doch nicht alle Wohnungen sind so ausgestattet, dass sie den Lebens- und Wohnbedürfnissen im Alter oder bei Beeinträchtigungen gerecht werden. Machbare Anpassungen des Wohnraums, zum Beispiel die barrierefreie Gestaltung des Badezimmers oder ein schwellenloser Austritt zum Balkon, können jedoch den Alltag wesentlich erleichtern und zu einer langfristig selbstständigen Lebensführung beitragen.

BETREUUNG

HILFESTELLUNG BEI SANIERUNGEN

Sanierungsmaßnahmen in bewohnten Objekten können zu Einschränkungen im Wohnalltag führen. Um Belastungen jeglicher Art so gering wie möglich zu halten und Sanierungsprojekte schnell und effizient umzusetzen, steht das Team „Vorbereitung Moderni-

sierung“ aus dem Bereich Quartiersmanagement in engem persönlichen Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern. Eine frühzeitige und umfassende Information sowie eine intensive Betreuung der Mieterschaft stehen dabei an oberster Stelle. Zusätzlich werden durch die Kolleg*innen einzelfallbezogen Hilfestellungen wie Umsetzwohnungen, Räum- und Packhilfen oder Einkaufsdienste organisiert. 2017 wurden insgesamt 1.374 Mieter*innen während Modernisierungen in unseren Beständen von unseren Kolleg*innen betreut.

SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

MIETEN DEUTLICH UNTER MARKTNIVEAU

Unsere Mieten sind auch in diesem Jahr deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Gut 60 % aller neu vermieteten Wohnungen im Bestand und etwa 30 % der Wohnungen in unseren Neubauobjekten wurden an Mieter*innen vermietet, die die Berliner Kriterien für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllt haben. Mehr als ein Viertel ging dabei an Zielgruppen mit besonderem Wohnbedarf. Auch im „Geschützten Marktsegment“ sowie im Marktsegment „Wohnungen für Flüchtlinge“ hat die WBM die vereinbarten Quoten erfüllt.

KUNDENBEZIEHUNG

NETZWERKE AUFBAUEN UND FÖRDERN

Steigende oder variierende Arbeitszeiten sowie ein permanentes Angebot an Freizeitmöglichkeiten – ob vor Ort oder online – nehmen immer mehr alltägliche Zeit in Anspruch und verringern Ruhe- und Erholungsphasen. Der Lebensrhythmus der modernen Gesellschaft verändert sich zunehmend und stellt unsere Kund*innen vor die Herausforderung, Arbeit und Freizeit ohne Verzicht in Einklang zu bringen. Dies führt auch zu neuen Anforderungen bei der Wohnungssuche, an ein lebenswertes Wohnumfeld sowie kundenorientierte Serviceangebote. Die sogenannte „25-Stunden-Gesellschaft“ verlangt vielfältige und komplexe Angebote von der Wohnungswirtschaft. Nachbarschaftliche Netzwerke, wohnungsnaher Dienstleistungs- und Freizeitangebote sowie

Mit der Realisierung der neuen Kaufland Filiale in der Markthalle am Alex und den zusätzlichen Gewerbeflächen im direkten Umfeld haben wir in enger Kooperation einen neuen, modernen Meilenstein zur Nahversorgung der Besucher*innen und Bewohner*innen in Mitte geschaffen.

Gundula Schrott Nick Wazynski

Nahversorgung aber auch transparente und leicht zu beschaffende Informationen zu jeder Uhrzeit, Service- und Beratungsleistungen und Hybridlösungen zur Kombination von Wohnen und Arbeiten fördern die Urbanität unserer Wohnquartiere.

Auch in diesem Jahr haben wir uns den Herausforderungen eines umfassenden Kundenbeziehungsmanagements gestellt und unsere Online-Kommunikation mit unserer bestehenden und zukünftigen Mieterschaft weiter ausgebaut. Zusätzliche Social Media Kanäle wie Twitter oder neue Facebook-Seiten und Projektwebseiten für Neubauprojekte, wie z. B. für die Pepitahöfe in Spandau, dienen zur Bereitstellung von Informationen, zum Dialog sowie als Vermarktungs- und Vermietungsplattform – unabhängig von unseren Öffnungszeiten. Soziale Netzwerke, Projekte und Kooperationen mit sozialen Institutionen, wie z. B. unser Patenschaftsprojekt für Geflüchtete, unsere Kooperation mit der SOPHIA Berlin GmbH oder unsere Senioren Demenz-WG in der Almstadtstraße fördern ein nachbarschaftliches Miteinander, unterstützen unsere Mieter*innen im Alltag und schaffen ein nachhaltig lebenswertes Wohnumfeld.

RATGEBER

GUT BERATEN IN JEDER SPRACHE

In unseren mehrsprachigen Ratgebern finden unsere Mieter*innen u. a. wichtige Informationen für ein friedvolles Zusammenleben, Tipps für betriebskosten sparende Müllentsorgung oder richtiges Heizen und Lüften der Wohnungen. Die vielfältigen Themenratgeber stehen der Umwelt zuliebe digital als Download auf unserer Webseite zur Verfügung, können auf Wunsch aber auch als gebundene Printausgabe bei uns angefordert werden. Und da unsere Mieterschaft so vielfältig wie unsere kleinen Alltagshelfer ist, gibt

es die Ratgeber in den Sprachen Deutsch, Englisch, Türkisch, Russisch und Vietnamesisch. Wohn- und Alltagsratgeber für Geflüchtete werden uns von verschiedenen sozialen und politischen Institutionen zur Verfügung gestellt und in der Regel auf Arabisch, Farsi, Persisch und Englisch angeboten.

GEWERBE

PERFEKTE FLÄCHEN FÜR JEDEN BEDARF

Unser Gewerbebestand ist so vielfältig wie seine Mieterschaft und umfasst international bekannte Immobilien wie das Internationale Handelszentrum (IHZ), das Haus des Lehrers mit seinem berühmten Walter Womacka Fries sowie die markanten Rathauspassagen am Alexanderplatz. Zudem bietet unser Gewerbebestand kleine und große Büroräume, Arztpraxen, Kanzleien sowie große und kleine Einzelhandels- und Nahversorgungsgeschäfte. Aber auch Hotels, Kitas und Museen werden von uns vermietet. 2017 hat das Team Gewerbe insgesamt 32.000 m² Gewerbeflächen neu vermietet. Darunter ist auch die Markthalle am Alexanderplatz (ehemals Berlin Carré) mit 11.500 m², von denen das SB-Warenhaus des Handelsunternehmens Kaufland auf ca. 6.500 m² im August eine neue Filiale eröffnet hat und damit eine attraktive und umfassende Nahversorgung für die Bewohner*innen und Besucher*innen rund um den Alexanderplatz bietet.

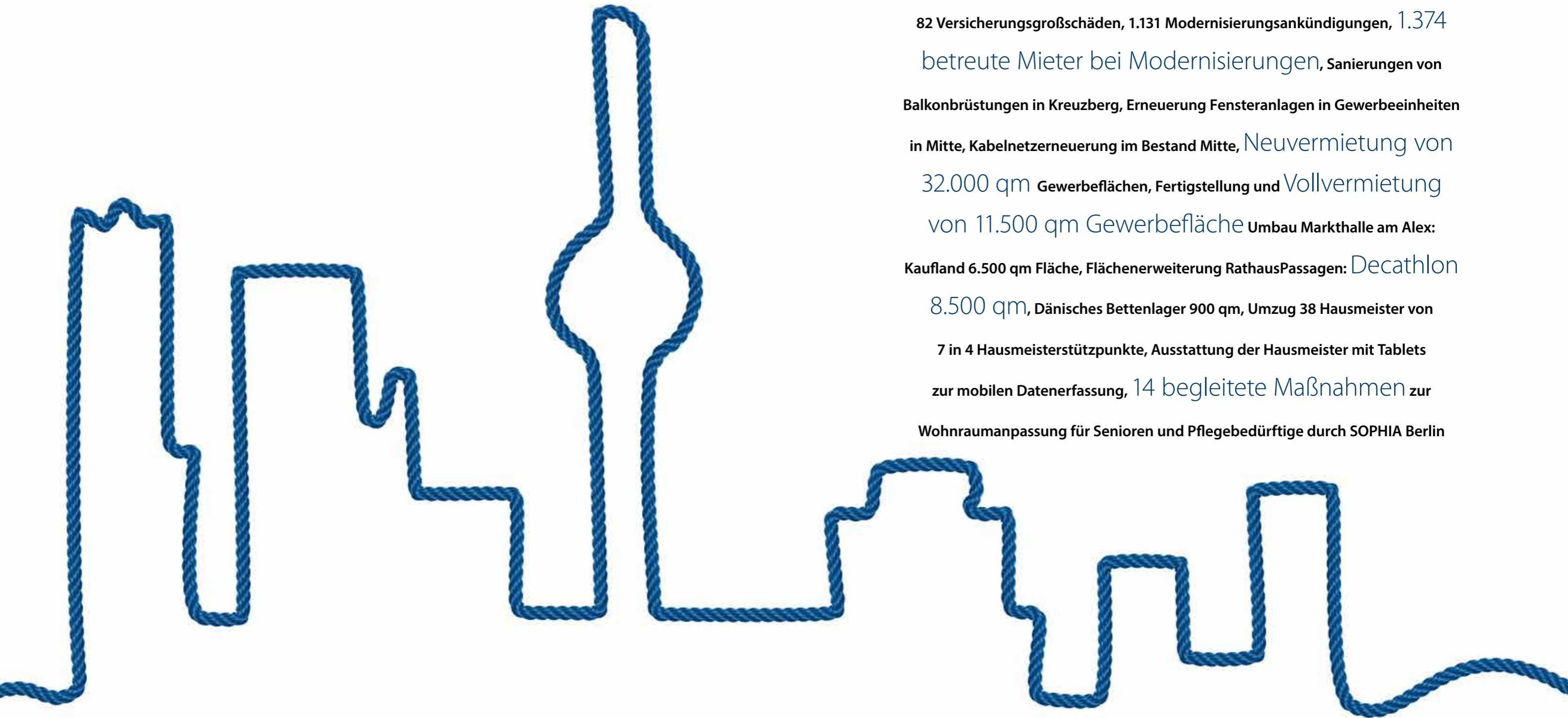
Die Vermietung unserer mehr als 280.000 Quadratmeter Gewerbeflächen leistet einen wichtigen Beitrag für ein insgesamt wirtschaftlich ausgewogenes Portfolio der WBM. Unser Team vom Gewerbe management sorgt dabei für einen ausgewogenen Branchen- und Mietermix. Flexible Grundriss- und Nutzungslösungen passen sich den Bedarfen unserer Kundschaft an.

AUSBLICK:

- **Pilotprojekt Quartiersentwicklung Spandau:** 2018 wird ein Pilotprojekt zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung, am Beispiel unseres Spandauer Quartiers Brunsbütteler Damm, in Kooperation mit CHORA: Conscious City Lab, Fachgebiet Städtebau und nachhaltige Stadtentwicklung der TU Berlin, durchgeführt. Dieses Projekt dient als Grundlage für weitere ganzheitliche Quartiersbetrachtungen in unserem Bestand.
- **Gemeinsamer Qualitätscheck zur Wohnumfeld-Gestaltung:** Wir werden unseren nachhaltigen Qualitätscheck des Wohnumfeldes 2018 inhaltlich noch weiterentwickeln. Dieser wird auch zukünftig bei den jährlichen gemeinsamen Begehungen unserer Anlagen mit Vertreter*innen unserer Mietergremien zum Einsatz kommen.
- **Mieterbefragung:** 2018 führen wir zusätzlich eine umfassende Befragung unserer Mieterschaft durch, um die allgemeine Zufriedenheit und zukünftigen Erwartungen an uns und unsere Serviceleistungen in Erfahrung zu bringen.
- **Basiskonzept Digitalisierung im Quartiersmanagement:** Unsere WBM Digitalisierungsstrategie hat einen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige Arbeit in unserem Kerngeschäft und ermöglicht uns effizientere Arbeitsprozesse sowie die Ersparnis von Zeit und Kosten. 2018 wird hierzu in enger Zusammenarbeit mit unserem Beauftragten für Digitalisierung ein Basiskonzept erarbeitet.
- **Digitale Mieternews & Mieterportal:** Auch die Kommunikation mit unserer Mieterschaft wird 2018 noch digitaler. Im Zuge unseres Website-Relaunchs etablieren wir ein Online-Magazin, welches regelmäßig Themen für unsere Mieter*innen und die interessierte Öffentlichkeit bereitstellt und Kommentare von Leser*innen ermöglicht. Dies erweitert unser Angebot der Online-Ratgeberreihe, unseres Plattenbaukultur-Portals „Jeder M² Du“ sowie unsere Kommunikation über Social Media Kanäle.
- **Energieberatung für Mieter:** In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Berlin und dem Umweltladen in Berlin-Mitte wird unseren Mieter*innen ab 2018 eine Beratung rund um die Themen Energie und Stromverbrauch angeboten – auf Wunsch auch in der eigenen Wohnung.

BILANZ QUARTIERSMANAGEMENT

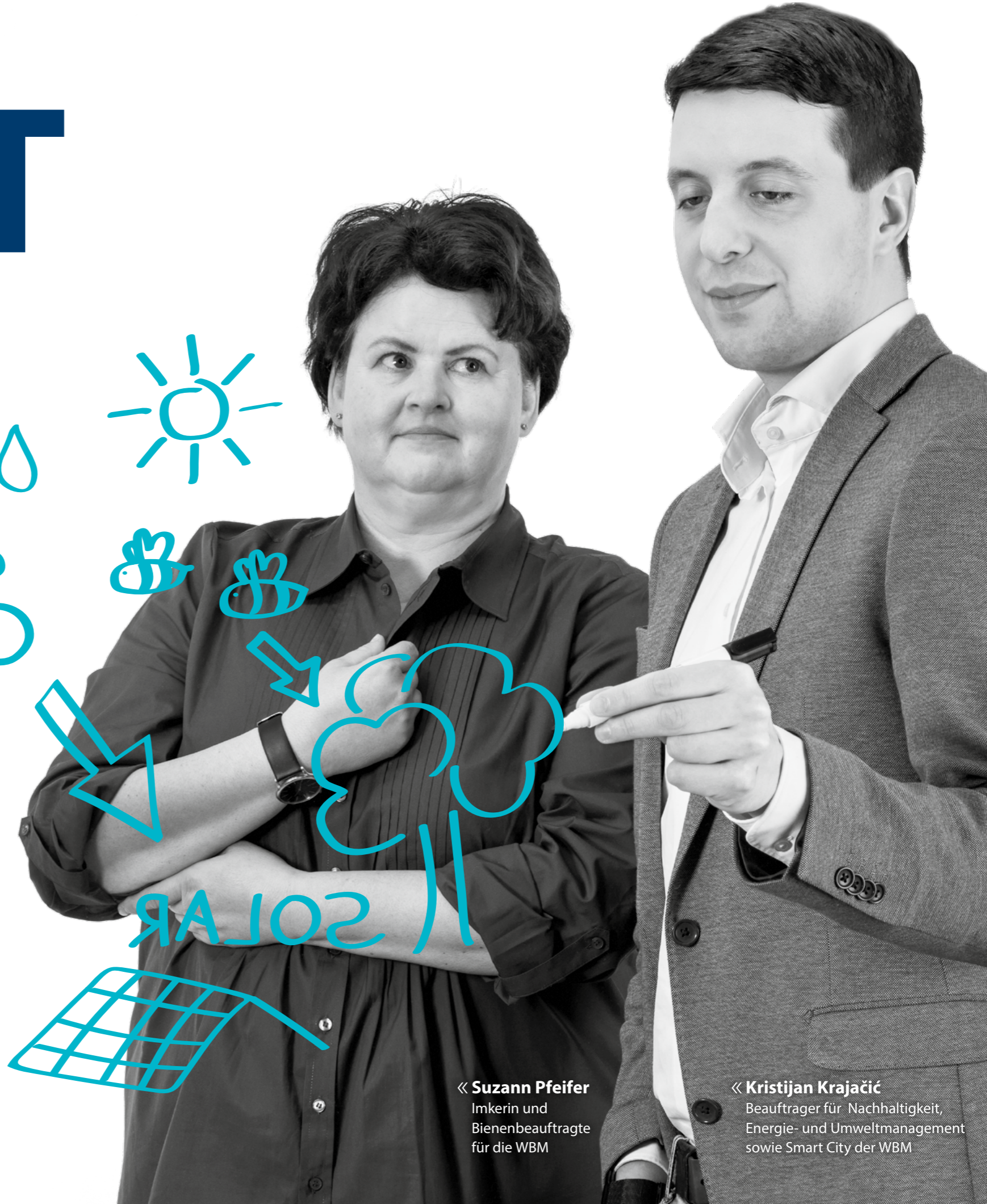
Instandsetzung von 454 Leerstandswohnungen, 187 Bestandswohnungen barrierefrei zugänglich durch Aufzugmodernisierungen, 53 Asbestsanierungen, 175 bauliche Mängelbeseitigungen und Ursachenermittlungen wegen Schimmelanzeigen, 82 Versicherungsgroßschäden, 1.131 Modernisierungsankündigungen, 1.374 betreute Mieter bei Modernisierungen, Sanierungen von Balkonbrüstungen in Kreuzberg, Erneuerung Fensteranlagen in Gewerbeeinheiten in Mitte, Kabelnetzerneuerung im Bestand Mitte, Neuvermietung von 32.000 qm Gewerbeflächen, Fertigstellung und Vollvermietung von 11.500 qm Gewerbefläche Umbau Markthalle am Alex: Kaufland 6.500 qm Fläche, Flächenerweiterung RathausPassagen: Decathlon 8.500 qm, Dänisches Bettenlager 900 qm, Umzug 38 Hausmeister von 7 in 4 Hausmeisterstützpunkte, Ausstattung der Hausmeister mit Tablets zur mobilen Datenerfassung, 14 begleitete Maßnahmen zur Wohnraumanpassung für Senioren und Pflegebedürftige durch SOPHIA Berlin



UMWELT



« **Ines Fischer**
GRÜNE LIGA Berlin e.V.



« **Suzann Pfeifer**
Imkerin und
Bienenbeauftragte
für die WBM

« **Kristijan Krajačić**
Beauftragter für Nachhaltigkeit,
Energie- und Umweltmanagement
sowie Smart City der WBM



UMWELT

KONZEPT GRÜN DENKEN, GRÜN HANDELN

Berlin verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt bis 2050. Ein wesentlicher und neuer Baustein im Jahr 2017 ist die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie. Im November 2017 unterzeichnete die WBM mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und den Berliner Stadtwerken (BSW) eine Absichtserklärung zur Entwicklung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zur Gewinnung von preiswertem ökologischem Mieterstrom. Ein wichtiger gemeinsamer Beitrag zum Klimaschutz ist nach wie vor das „Berliner Energie- und Klimaschutzabkommen“, in dem die kontinuierliche CO₂-Reduzierung im Mittelpunkt steht. Dieses Abkommen wurde ebenfalls von allen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet und befindet sich mittlerweile in der 2. Generation.

Für die WBM ist der Klima- und Umweltschutz ein wichtiges Anliegen. Der Großteil unseres Bestandes befindet sich mitten in der Stadt. Es ist für uns als Wohnungsunternehmen ein wesentlicher Bestandteil unserer integrierten Nachhaltigkeitsstrategie, Ressourcen zu schonen und ein grünes Berlin mitzugestalten. Konkret bedeutet das: Wir senken unsere CO₂- und Feinstaubemissionen durch klimafreundliche energetische Sanierungen und die Umstellung auf Fernwärme und andere umweltfreundliche Energiekonzepte in unserem Bestand.

Die Qualifizierung der vielen Grünanlagen in unseren Beständen ist eine wichtige und spannende Herausforderung. Entscheidend ist nicht unbedingt die Größe der Grünflächen, sondern deren konzeptionelle Ausgestaltung. Mit unserem Projekt „Mietergärten“ zeigen wir, wie es geht, wenn unsere Mieter ihr Grün in den Innenhöfen mitgestalten. Diese kleinen Grünoasen direkt vor der Tür liegen nicht ohne Grund bei ihnen hoch im Kurs. Sie erhöhen die Lebensqualität, durch die gemeinsamen Aktionen wird die gute Nachbarschaft gestärkt und es bringt vielen Mieter*innen schlichtweg Spaß ihren grünen Daumen kreativ einzubringen.

In 2017 konnten wir einen jungen, motivierten Mitarbeiter aus unseren eigenen Reihen als Beauftragten für Nachhaltigkeit, Energie- und Umweltmanagement sowie Smart City gewinnen. Er wird das Thema Umwelt noch stärker im Unternehmen implementieren. Ziel ist es, auch durch neue Impulse den Umweltgedanken facettenreich in einem strategisch ausgerichteten Umweltprogramm zu manifestieren.

UMWELTMANAGEMENTSYSTEM AUF DEM WEG ZUR ZERTIFIZIERUNG

Dank der engagierten Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den unterschiedlichen Unternehmensbereichen konnten die Bestandsaufnahme, das Design des Soll-Zustandes und die Planung der Implementierung für das zukünftige Umweltmanagementsystem nach den anspruchsvollen EMAS (Eco-Management and Audit Scheme)-Kriterien termingerecht abgeschlossen werden.

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. Einen kleinen Dämpfer auf die an sich gute CO₂-Einsparquote müssen wir durch den Ankauf von Immobilien hinnehmen, die noch nicht saniert sind oder nicht dem heutigen Standard entsprechen.

BESTANDSAUFWERTUNG DIE RICHTIGE MATERIALWAHL

Durch klimafreundliche Modernisierungen und Instandhaltungen unserer Immobilien, vor allem mit Maßnahmen wie Fassaden-, Dachgeschoss- und Kellerdeckendämmung sowie der Erneuerung von Fenstern, konnten wir unsere Klimabilanz deutlich verbessern. Ein Großteil unserer Bestände wurde bereits energetisch fit gemacht.

Die WBM hat sich 2017 im Sinne einer nachhaltigen Umweltpolitik entschieden, das Dämmmaterial Polystyrol nicht mehr einzusetzen. Sie vermeidet damit umweltschädlichen Sondermüll, unnötiges Risiko im Brandfall sowie enorm hohe Entsorgungskosten. Stattdessen werden mineralische Dämmstoffe verwendet.

Unsere Verantwortung für den Erhalt der Baukultur vor Ort behalten wir jedoch im Blick. Beispielsweise legen wir großen Wert darauf, dass die architektonische Handschrift der Gebäude trotz Klimaschutzmaßnahmen sichtbar bleibt. Hierfür setzen wir uns im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen intensiv mit der architektonischen Idee, der Gestaltung und den Materialien auseinander. Die spannende Herausforderung liegt dann in der technischen Weiterentwicklung dieses Bestandes.

2017 wurde unter diesem Aspekt zum Beispiel die anstehende Sanierung unserer Häuser in der Leipziger Straße geplant. Die Ursprungsfassade mit ihren Originalfarben wird zum Teil reaktiviert und unter energetischen Gesichtspunkten mit modernen Materialien kombiniert.

HAUSTECHNIK FRISCHLUFT MIT FILTER

Es ist ein Schwerpunkt unseres Ressourcenmanagements, Haustechnik effizient umzurüsten und auf Fernwärmebezug umzustellen. Diese Maßnahmen werden auch in der Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ als besonders effizient hervorgehoben. Für die Versorgung mit Fernwärme setzen wir auf Kraft-Wärme-Kopplung aus dem zentralen Fernwärmeverbundnetz Berlin der Vattenfall Europe Wärme AG Berlin, die auch den Ausstoß von Feinstaub vermindert. Der Wärmeanteil aus Kraft-Wärme-Kopplung betrug im Jahr 2017 84,6 %. Somit tragen wir im Zentrum der Hauptstadt dazu bei, dass die Luft besser wird.

SHARED SERVICES GANZ SCHÖN ÖKO

Im Rahmen eines Shared-Services-Projektes 2016/2017 wird ein Großteil der Bestände der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen mit Strom versorgt, der mit einem Ökozertifikat ausgezeichnet ist. Mit der gemeinsamen Auftragsvergabe an die Vattenfall Europe Sales GmbH hat sich der Strompreis für uns deutlich reduziert – ein Kostenvorteil, der im Wesentlichen auf das Konto unserer Mieterinnen und Mietern geht.

Die Quelle für das Stromkontingent in Höhe von knapp 200 Gigawattstunden ist zu 100 Prozent Grünstrom aus Wasserkraft. Dadurch, dass nun alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Ökostrom beziehen, werden Einsparungen in Höhe von circa 50 000 Tonnen CO2 erzielt – ein wichtiger Beitrag zur Erlangung der Klimaneutralität Berlins bis zum Jahr 2050.

Es sollen im Rahmen eines im November 2017 unterzeichneten Shared-Services-Projektes auf den Dächern unseres Bestandes, wo es möglich und sinnvoll ist, Photovoltaikanlagen installiert werden. Diesen Ökostrom können die Mieter dieser Häuser dann kostengünstig beziehen. Mit dem neuen Mieterstrommodell, das durch die Bundesregierung 2017 aufgelegt wurde, können nun auch die Mieter*innen direkt an der Energiewende beteiligt werden.

ABFALLMANAGEMENT WENIGER IST MEHR

Müllvermeidung und kostenbewusste, umweltfreundliche Müllentsorgung – das ist seit vielen Jahren unsere Devise. Hierfür kooperieren wir unter anderem mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) und der ALBA GmbH.

Unsere Müllstandplätze werden ortsbezogen kontinuierlich analysiert und das System optimiert. Gemeinsam können wir durch ein gezieltes Abfallmanagementsystem recycelbare Materialien wie Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackung umfangreich wiederverwerten. Zum Thema Biotonne fanden in unseren Quartieren in Mitte Mieterberatungen in enger Kooperation mit der BSR statt. Immer mehr Mieterinnen und Mieter sind motiviert, Müll zu vermeiden und zu trennen. Eine immer größere Rolle spielen auch moderne Unterfluranlagen. Im Rahmen unserer Neubaurealisierungen werden diese – objektabhängig – konzeptionell direkt mit eingeplant, zum Beispiel 2017 die neun Unterfluranlagen in der großen neuen Wohnanlage „Pepitahöfe“ in Spandau.

DACHGRÜN BIOTOPE VON OBEN

Das Thema Dachbegrünung gewinnt immer mehr Freunde und ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag für ein gesünderes Klima, vor allem in der Stadt.

Bei Neubauten werden Dachbegrünungen grundsätzlich von Anfang an eingeplant:

- Gärtnerei (Dächer extensiv)
- Alte Schlosserei (Dach extensiv)
- Schmidstraße (Hausdach extensiv, TG-Dach intensiv)
- Almstadtstraße (Dach extensiv)
- Eckerstraße (Dach extensiv)

Im Rahmen von Sanierungsarbeiten wurden, wo es möglich war, auch im Bestand Dächer nachträglich begrünt wie z. B.:

- RathausPassagen (Dach Einkaufszentrum extensiv)
- Karl Liebknecht Str. (Dach der TG-Einfahrt/Shops extensiv)
- WBM-Zentrale (Dach extensiv)

Aber auch Stadttieren, im Speziellen den Stadtbienen, bieten Gründächer einen reich gedeckten Tisch. Auf dem Dach unserer Firmenzentrale stehen Bienenstöcke mit über 130 000 Bienen. Die Bienen lieben die Sedumpflanzen auf unserem Dach, die ihnen bis spät in den Sommer als Futterquelle direkt vor der Haustür dienen. 2017 bedankten sie sich mit 40 Kilo leckerem Honig.

Im Rahmen unserer Neubauprojekte werden Dachbegrünungen konzeptionell von Anfang an mitgedacht. Ein schönes Beispiel für Dachbegrünung ist unser Neubau „Gärtnerei“ in der Gärtnerstr. im Friedrichshain. Aber auch die Begrünung von Tiefgaragen und ihre Integration in die Außenanlagen sind konstruktive Beiträge für eine lebenswerte und gesundheitsfördernde Umgebung. Hierbei haben wir im Rahmen unseres Neubauprojektes in der Schmidstraße 13-13b in Mitte ein schönes Beispiel geschaffen.

Wir sind unermüdlich dabei, grüne Quellen im Unternehmen und in unseren Beständen zu erschließen und unsere Belegschaft für dieses Thema zu begeistern. Mit wichtigen Shared Services Projekten zu Themen grüner Strom, Solarenergie, Müll und CO2 Reduzierung setzen wir ein klares Zeichen für Grün. Aber auch mit Projekten wie unserem Bienenvolk auf unserem Firmendach, dem Langen Tag der Stadtnatur und unserer Stadtoasen gewinnen wir immer Fans, die hinter unserem Motto „Grün denken und grün handeln“ stehen.

Kristijan Krajacic Ines Fischer Suzan Pfeiffer

MIETERGÄRTEN GRÜNE DAUMEN GIBT ES VIELE

Mit unserem Projekt „Mietergärten“ haben wir bei unseren Mietern offensichtlich ins „Grüne“ getroffen. Mit „Rosi“, einem großen Mietergarten direkt an der Einkaufsmeile Rosenthaler Straße beim Hackeschen Markt in Berlin-Mitte, fing vor fünf Jahren alles an. Zuvor wurde unser Gartenkonzept von den Mitarbeiter*innen in der WBM-Zentrale ins Leben gerufen. Eine blühende Mitarbeiteroase entstand, die in liebevoller Pflege bis heute durch unser hausinternes Gartenteam jedes Jahr zum Blühen gebracht wird. Mittlerweile haben sich viele Mieter*innen unser Gartenkonzept am „Langen Tag der Stadtnatur“ angeschaut und eigene kleine Oasen entwickelt. Unser Basispaket: Die WBM stellt eine Landschaftsarchitektin als Beraterin zur Seite, finanziert den Bau von Hochbeeten samt Pflanzenerde und trägt die Kosten für das Gießwasser. Gemeinsam mit „GRÜNE LIGA Berlin e. V.“ bieten wir Workshops an. Mittlerweile erblühen weitere Mietergärten im Zentrum Berlins, zum Beispiel in der Dosse- und der Chausseestraße.

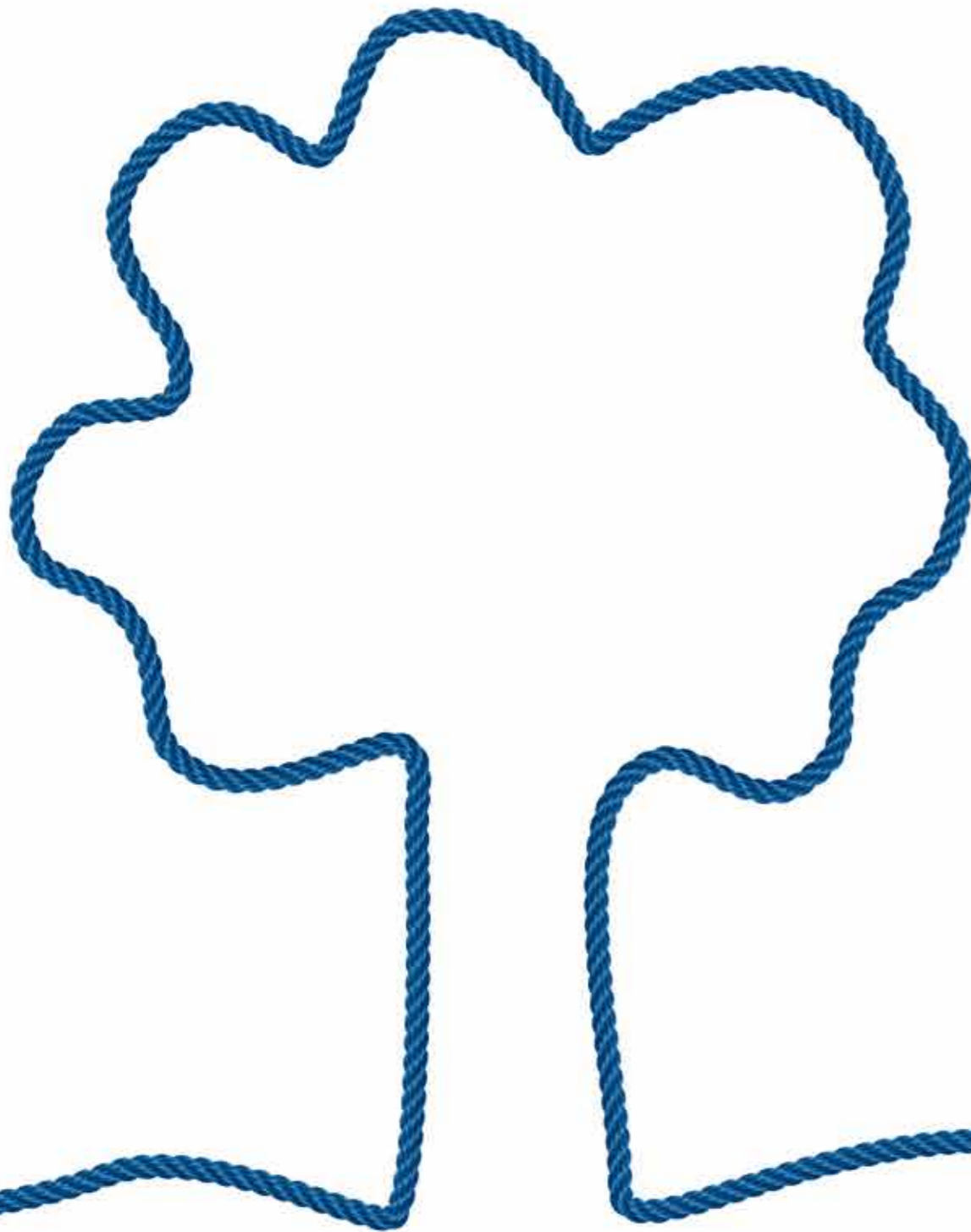
LANGER TAG DER STADTNATUR GENIEßEN, FERTIG, LOS!

Das hat bereits Tradition: Seit fünf Jahren öffnet die WBM zum „Langen Tag der Stadtnatur“ in Kooperation mit der Stiftung StadtNatur Berlin die Pforten ihrer Zentrale für Mieterschaft und Öffentlichkeit. Aus diesem Anlass besuchten im vergangenen Jahr rund 1000 Gäste unseren Firmengarten. Sie wurden von Fachleuten beraten, etwa zu Pflanzen für Balkon und Garten oder zu Bienen in der Stadt. Es wurden wieder kulinarische Köstlichkeiten gereicht und hierfür extra für die Besucher zusammengestellte Rezepte verteilt. Wer wollte, konnte sich einen frisch gepressten Gemüsesaft herstellen. Es war wieder eine gelungene Veranstaltung mit intensiven Gesprächen mit unseren Mieter*innen und ihren Freund*innen. Der Firmengarten der WBM war das Hauptthema. Es haben sich neue Mietergruppen gemeldet, die nach diesem Konzept einen eigenen Mietergarten anlegen wollen.

AUSBLICK:

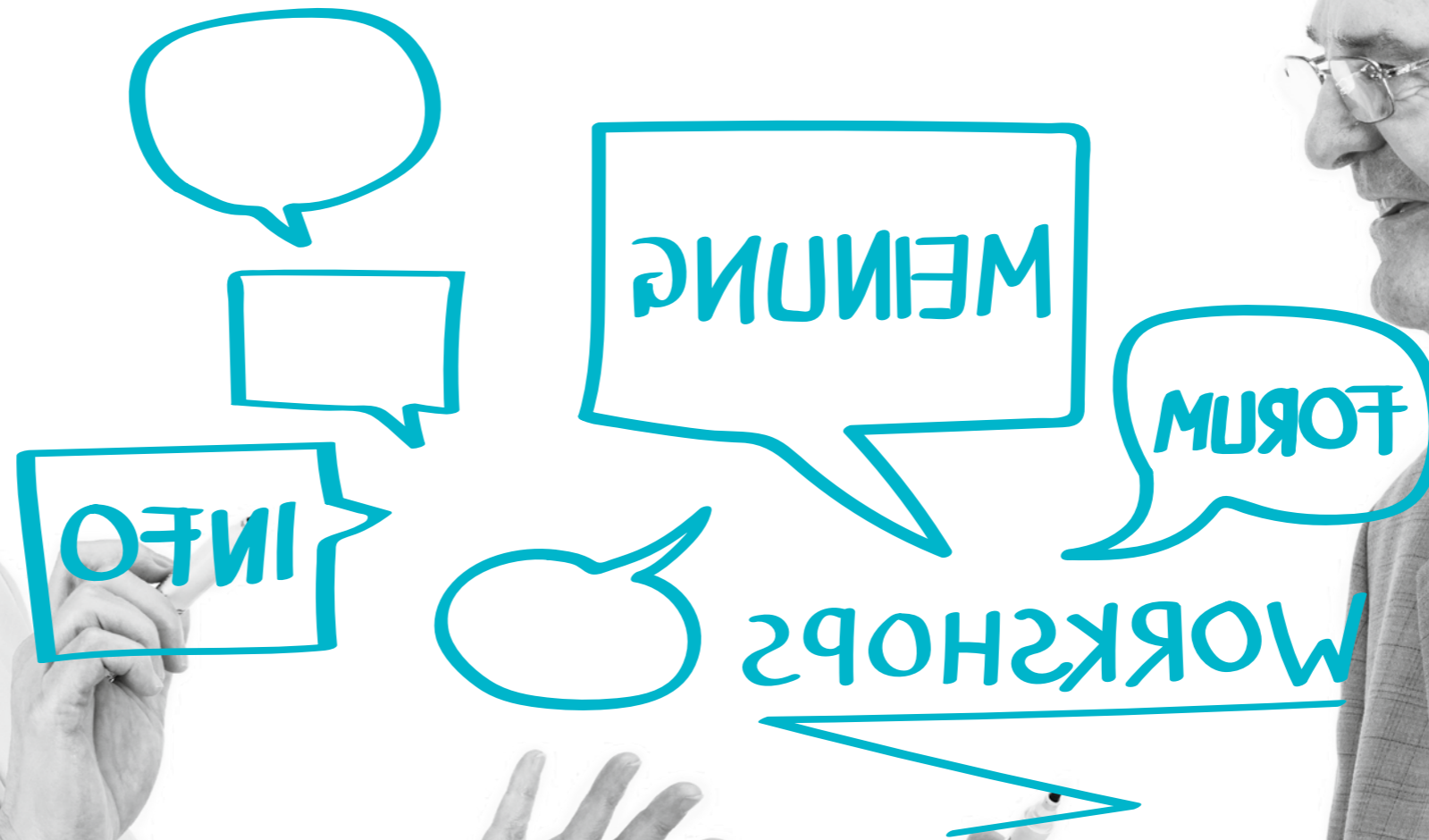
- **Umweltmanagementsystem:** Das Projekt EMAS-Zertifizierung (Eco-Management and Audit Scheme) wird im Jahr 2018 konsequent weitergeführt.
- **Konzept Grün - Umweltbeauftragter:** Unser Beauftragter für Nachhaltigkeit, Energie- und Umweltmanagement sowie Smart City wird das qualifizierte Netzwerk bestehend aus internen und externen Stakeholdern ausbauen und diese Themen im Unternehmen weiter implementieren.
- **Müllmanagement:** Das Thema Biomüll wird 2018 in enger Kooperation mit der BSR, den Berliner Stadtreinigungsbetrieben, gefördert.
- **CO₂-Reduzierung:** Wir setzen die umweltfreundliche Umrüstung der Haustechnik fort und stellen in weiteren Bereichen auf Fernwärme um.
- **Eigeninitiative:** Mit „Grün denken, grün handeln“ unterstützen wir weiterhin in enger Kooperation mit der GRÜNEN LIGA Berlin e.V. vorrangig durch Eigeninitiative der Mieter getragene Projekte. Ferner werden wir das vom Senat neu aufgesetzte Projekt „Bestäuberstadt Berlin“ mit einem eigenen Projekt unterstützen.
- **Elektromobilität:** Hierbei findet bei der WBM ein Paradigmenwechsel in der Auswahl der Antriebstechnologie von Fahrzeugen im firmeneigenen Fuhrpark statt. Wir wollen weg von den Verbrennungsmotoren und hin zu elektrisch angetriebener Mobilität. Die WBM wird zur entsprechenden Förderung im städtischen Raum ein Drei-Säulen-Konzept erarbeiten.
- **Strom sparen:** In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Berlin und dem Umwelt- und Naturschutzamt Bezirk Mitte werden wir eine Mieterberatung rund um das Thema Stromsparen fördern und für unserer Mieter einen neuen Ratgeber auflegen.

BILANZ UMWELT



1,26 Tonnen CO₂-Ausstoß pro Wohnung im Jahr, Absichtserklärung zur Entwicklung von Photovoltaikanlagen für Mieterstrom mit den Berliner Stadtwerken, Anteil Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung von 84,6 %, Belieferung der Bestandsbauten mit Grünstrom, gezieltes Abfallmanagementsystem für recycelbare Materialien, 9 Mietergärten, 12 Unterfluranlagen, nachhaltige Anlage und Pflege von Grün in Quartieren, 55.000 € für Wärmedämmung in der Haustechnik, Einbau von 675 Schallschutzfenstern, 788 kg Fair-Trade-Kaffee gesamt, Abfallmanagement im Shared Services Ausschreibung, Verwendung von Rücknahme-Box für Marker/Schreibgeräte, Einkauf von Hygieneartikel mit den Umweltlabel: Blauer Engel, Nordic Swan, EU, nachhaltiger Umgang von Papier durch beidseitigen Druck, Einsatz einer neuen Druckerflotte, Wegfall von vorgedruckten Kopfbögen, Einkauf von Büromöbeln mit 100 % PEFC Zertifizierung, 74,9 % Abgabe elektronischer Angebote für Bauleistungen im VOB Bereich, Partnerin der Grünen Liga, Partnerin der Stiftung Naturschutz e. V., 130.000 Bienen, Auszeichnung mit dem Architektur-Awards „TONNE IDEE! Der innovative Müllplatz“ für die Erneuerung der Müllanlage Nikolaiviertel, Instandsetzung und Verbesserung der technischen Wärmedämmung von Rohrleitungen, Installation moderner MSR-Technik

BETEILIGUNGSKULTUR



Sabine Hafenstein »

Teamleiterin Quartiersbetreuung der WBM

Dieter Sommer »

Mitglied Mieterbeirat Leipzigerstraße 54-58

BETEILIGUNGSKULTUR

AUF DEM WEG ZU EINER KOOPERATIVEN STADTENTWICKLUNG

30 000 neue Wohnungen sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen allein bis zum Jahr 2021 bauen. Vom Senat wird ausdrücklich gewünscht, die Bürger*innen umfassend an der Planung zu beteiligen. Dies wurde in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ auch schriftlich vereinbart.

Wir begrüßen es sehr, unsere Mieter*innen im Neubauverfahren von Anfang an aktiv einzubinden. Das entspricht dem immer stärker werdenden Anspruch unserer Mieter*innen, Mietinteressenten, allen Beteiligten und Interessierten, sich nachhaltig an der Stadtgestaltung zu beteiligen.

Die Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten von Bürger*innen wird durch uns mit Formaten wie Informationsveranstaltungen, Mietergremien, Workshops und Werkstätten aktiv gefördert. Im Speziellen die enge, kooperative Zusammenarbeit mit unseren Mietergremien und Initiativen der Stadtgesellschaft im Rahmen komplexer, ganzheitlicher Quartiersentwicklungen stehen für uns im Mittelpunkt.

Wir verstehen Beteiligung im Rahmen unseres Neubauprogrammes als integrativen, konstruktiven Prozess. Durch eine projektindividuelle, bedarfsgerechte Planung und Projektrealisierung in enger Zusammenarbeit mit unseren Mieter*innen nehmen wir die Chance wahr, eine hohe Akzeptanz zu schaffen. Für uns ist dieses Thema so wichtig, dass wir 2017 hierfür eine Referentin für Partizipation, Mieter*innen und Mieterbeiräte eingestellt haben.

Gemeinsamen mit allen anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellen wir uns der Herausforderung, Bürger*innen und alle wesentlichen Beteiligten frühzeitig einzubeziehen, um die Akzeptanz für unsere Neubauvorhaben zu schaffen.

Von uns werden Neubauplanungen mit Varianten aufgezeigt, Vorteile dieser Projekte für die Nachbarschaft deutlich herausgearbeitet und in Gremienarbeiten können sich die Beteiligten konstruktiv in den Prozess einbringen.

PARTIZIPATIONSSTRATEGIE

TRIALOGREIHE LEGT DEN ROTEN FADEN

Zur Entwicklung verbindlicher Leitlinien haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2017 die Initiative ergriffen und gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Plattform unter Federführung von Prof. Dr. Gesine Schwan die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt. Dies ist ein weiterer wichtiger Beitrag, um Bürgerbeteiligung konstruktiv zu fördern und konkrete Vereinbarungen für die Umsetzung zu treffen.

In der vierteiligen, dialogorientierten Trialogreihe ist es gelungen, eine Verständigung zwischen Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft über Beteiligungsstufen und -formate sowie Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren zu erreichen.

Voraussetzung ist immer eine Begründung zur Einordnung der Beteiligungsstufen. Wesentliche Qualitätskriterien, an denen die Beteiligung gemessen werden kann, sind: Haltung und gemeinsame Verantwortung, ein frühzeitiger Beginn, Transparenz, Verbindlichkeit und Flexibilität. In Abhängigkeit von der Beteiligungsstufe sind die Erarbeitung von Bebauungsvarianten oder die Bildung projektbegleitender Gremien Konsens. Die umfassende Information über Bauprojekte als Grundlage jeder Partizipation wird zugesichert. Die Leitlinien operationalisieren strukturiert den Prozess und sorgen für Transparenz und Verbindlichkeit.

PARTIZIPATIONSVERFAHREN

BEDARFGERECHT MIT MEHRWERT FÜR ALLE

Eine integrative Beteiligungskultur ist im ersten Moment etwas aufwendiger, aber es ist nachhaltig, wenn die Projektumsetzungen im weitestgehenden Konsens aller Beteiligten erfolgen. Der Mehrwert wird klar herausgearbeitet. Akzeptanz wird geschaffen. Eine Identifikation findet statt.

Partizipationsverfahren für unsere Neubauvorhaben:

STRALAUER ALLEE

- Quartiersanalyse zu Qualitäten, Defiziten und Gestaltungspotenzialen
- Anwohner*innendialog zu Themen der Anbindung, Versorgung und Freiflächengestaltung
- Ausstellung zu Freiraumvarianten
- Vertiefende Workshops und Informationsveranstaltungen
- Online-Dokumentation aller Ergebnisse, Fragen und Antworten

SCHMIDSTRASSE

- Partizipative Bestandsentwicklung in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Berolina eG als Eigentümerin der umgebenden Bebauung
- Bedarfsermittlung für passgenaue, ergänzende Wohnangebote
- Ausstellungen, Infoveranstaltung, (Mieter*innen -Informationsaushänge
- Aufnehmen, Bündeln & Beantworten von Fragen, Anregungen und Kritik
- Auslobung eines Gewinnspiels für sich Beteiligende
- Mitbestimmung bei der Außenanlagengestaltung bzgl. der Lage der Spielplätze, Tiefgarageneinfahrt
- Dokumentation aller Ergebnisse, Fragen und Antworten

BETEILIGUNGSSOFTWARE

EINE SPANNENDE DARSTELLUNGSFORM ZUM MITMACHEN

Wir kooperieren eng mit einem jungen Berliner Architektenteam „form follows you“, das sich derzeit mit einer neuen Software, einer 3-D-Projektvisualisierung auf dem Wohnungsmarkt etabliert. Mit diesem Programm können wesentliche Planungsdaten flexibel in variierenden Szenarien dargestellt werden.

*Wir legen großen Wert darauf, dass sich die Mieter*innen aktiv in die Gestaltung ihrer Kieze einbringen.*

Hierfür wurden die unterschiedlichsten Plattformen, wie die Mietergremien, Workshops und

Werkstattverfahren im Rahmen von Neubauprojekten, geschaffen. Auch kreative, neue Verfahren,

wie eine 3-D-Projektvisualisierung, werden ausprobiert. Wir sind auf einem guten Weg.

Sabine Hafenstein Dieter Sommer

Neubauten können auf Tastendruck an andere Standorte versetzt, Etagen addiert und wieder weggenommen, Dachaufbauten visualisiert, aufgestockt und wieder zurückgenommen werden. Im gleichen Schritt werden die Planungsdaten aktualisiert und damit die Auswirkungen der unterschiedlichen Planungsansätze transparent gemacht. In Form eines Ampelsystems wird sofort angezeigt, ob man bei Kennzahlen wie Quadratmeter, Wohnungsanzahl oder Kosten pro Quadratmetern noch im grünen Bereich ist. Zusätzlich wird in Echtzeit simuliert, wie sich am Standort Neubauten oder Dachgeschossaufstockungen auf Verschattung oder andere Parameter im direkten Umfeld auswirken. Wohnumfeldmaßnahmen wie Müllplätze, Fahrradständer und Ruhezonen können ebenfalls in 3-D angezeigt werden. Damit können auch mit den Mietern abgestimmte Maßnahmen, die im Rahmen von Workshops erarbeitet wurden, unmittelbar in Partizipationsverfahren veranschaulicht werden.

INITIATIVEN

MITNEHMEN UND GEMEINSAM GESTALTEN

Wir verstehen uns als Partner des Landes Berlin und seiner Bezirke bei einer ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklung der innerstädtischen Quartiere. Daher gehen wir neue Formen der Zusammenarbeit ein und sichern somit eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft.

Rund um das sogenannte „Haus der Statistik“ soll in Berlin Mitte entsprechend dem aktuellen Koalitionsvertrag ein Projekt mit Modellcharakter

entstehen. Wir werden diesen Ort gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern, dem Bezirk Mitte, der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und der Initiative „Haus der Statistik“, gestalten und für verschiedene Nutzungen wie Verwaltung, Wohnen, Soziales, Bildung und Kultur öffnen. Wir möchten in nennenswertem Umfang neuen Wohnraum schaffen, neue Wohnformen anbieten und die Zusammenarbeit insbesondere mit Initiativen ausbauen.

MIETERGREMIIEN

AKTIV AUSTAUSCHEN UND BREITEN KONSENS FINDEN

Wir legen großen Wert auf die seit langem bestehende konstruktive Zusammenarbeit mit unseren Mieterbeiräten. Zum 31.12.2017 sind insgesamt 17 Mieterbeiräte/Mietervertretungen bei der WBM aktiv. Deren ehrenamtliche Tätigkeit unterstützen wir, indem wir beispielsweise Räumlichkeiten bereitstellen und den regelmäßigen Austausch in gemeinsam stattfindenden Quartiersbegehungen sichern. Mit 87 Mitgliedern von Mietergremien werden somit Mieterinnen und Mieter in 9631 WE quartiersbezogen vertreten. Das macht etwa 1/3 unseres Bestands aus.

Für unsere fünf Mieterräte, die die gesamte Mieterschaft in drei Wahlbezirken vertreten, haben wir in Zusammenarbeit mit dem BBU Schulungen zu verschiedenen Themen durchgeführt, unsere Bau- und Investitionsplanung gemeinsam erörtert und Raum für Austausch und Diskussion gegeben. Dieser Mieterrat ist mit einem Vertreter als permanentes Mitglied im Aufsichtsrat sowie einem Gast vertreten.

QUARTIERSENTWICKLUNG

VORHABEN MIT MODELLCHARAKTER VORANTREIBEN

Als verlässlicher Partner der Stadtentwicklung sind wir auch konstruktiver Partner für komplexe Quartiersentwicklungen wie beim Haus der Statistik, in Friedrichshain-West oder in der Berliner Stadtmitte rund um das Rathausforum und arbeiten in vielfältigen Gremien aktiv mit. Wir sind hierbei

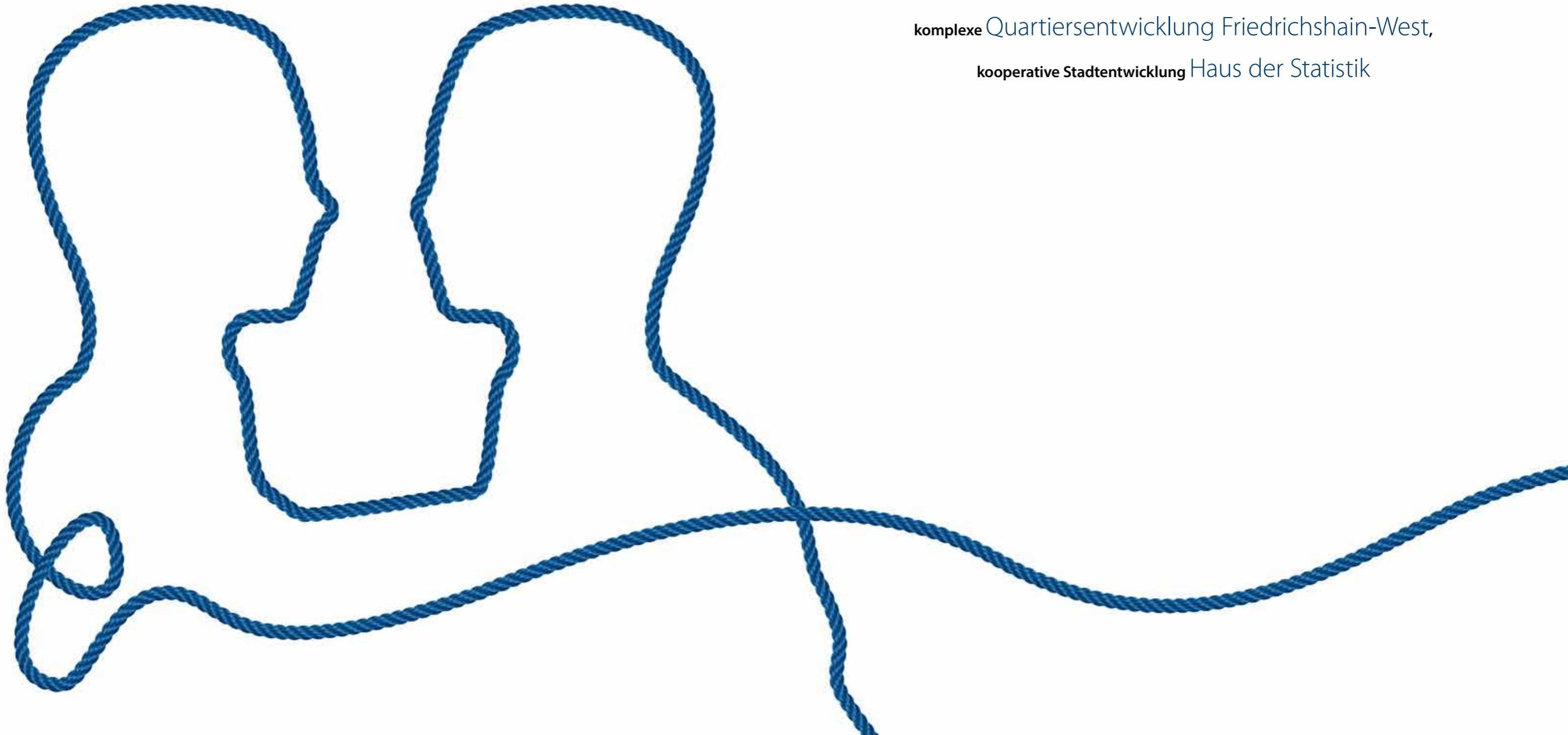
der größte städtische Bestandhalter und uns bezüglich des historischen Erbes mit ausgeprägter architektonischer Handschrift der DDR-Moderne bewusst. Nachverdichtung und städtebauliche Weiterentwicklung sind in diesem Kontext eine ganz besondere Herausforderung mit unterschiedlichen Nutzungsbedarfen und -ansprüchen sowie Konstellationen von Akteuren und Interessenslagen.

AUSBLICK:

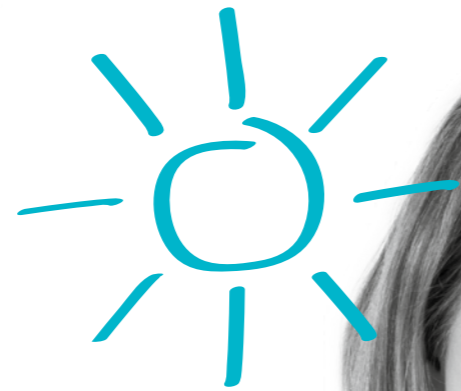
- **Mietergremien:** Wir werden die Gründung weiterer Mieterbeiräte im Zusammenhang mit großen Quartiersentwicklungen ausdrücklich fördern und uns weiterhin an dem durch die Mieterbeiräte angestoßenen Leitlinienprozess für eine noch bessere Zusammenarbeit beteiligen.
- **Leitlinien-Trialoge:** Die Leitlinien werden von den Landeseigenen als verbindlich anerkannt und sollen zunächst für ein Jahr erprobt, evaluiert und ggf. nachgebessert werden. Die Erfahrungen sollen ausgewertet und durch einen konstruktiven Austausch mit unterschiedlichsten Akteuren weiterhin optimiert werden.
- **Beteiligungsformate:** Wir setzen neben klassischen Formaten auch auf technische Innovationen. Die neue 3-D-Projektvisualisierung wird bezüglich unserer Bedürfnisse und derer unserer Mieter weiterentwickelt und modellhaft zunächst im Partizipationsverfahren Stralauer Allee eingesetzt.
- **Kooperative Stadtentwicklung mit Modellcharakter:** Wir werden uns aktiv in komplexe Quartiersentwicklungsprojekte wie das Strukturplanverfahren Friedrichshain West/ Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt und das Haus der Statistik gemeinsam mit verschiedenen Akteuren konstruktiv einbringen.
- **Pilotprojekt Ganzheitliche Quartiersentwicklung Brunsbütteler Damm:** Wir werden mit diesem Projekt 2018 beginnen und in enger Kooperation mit der TU, Fachgebiet Städtebau und nachhaltige Stadtentwicklung, ein Musterverfahren für eine ganzheitliche Quartiersentwicklung aufsetzen. Es geht um ein integratives Vorgehen bei der Implementierung von Ergänzungsbauten im Quartier und gleichzeitiger Weiterentwicklung der Bestände, des Wohnumfeldes und der Infrastruktur.
- **Mieterbeiräte stärken:** Mit Blick auf die gemeinsam von der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte und den städtischen Wohnungsunternehmen erarbeiteten Leitlinien zur Zusammenarbeit werden wir unsere bestehende Vereinbarung schrittweise überarbeiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn Mieterbeiräte neu gewählt werden.

BILANZ BETEILIGUNGSKULTUR

7 Partizipationsprozesse im Rahmen der Neubauoffensive,
Entwicklung von Leitlinien für die Partizipation im Wohnungsbau,
Trialogreihe Partizipation im Wohnungsbau, 87 Mitglieder in
17 Mieterbeiräten und Mietervertretungen vertreten
9.631 Wohnungen, 1 Jahr Mieterrat mit 5 Mitgliedern,
komplexe Quartiersentwicklung Friedrichshain-West,
kooperative Stadtentwicklung Haus der Statistik



SOZIALES



» **Ahmed Al-Hajjaj**
Mitarbeiter des Patenschaftsprojekts
„Hallo neue Nachbarn“ im Bundesfreiwilligendienst

« **Katja Labidi**
Projektkoordination des Patenschaftsprojekts
„Hallo neue Nachbarn“

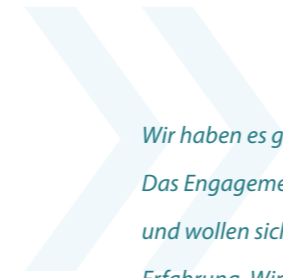
» **Hartmut Stern**
Mitarbeiter der WBM und des Patenschaftsprojekts
„Hallo neue Nachbarn“

EIGENINITIATIVE GEGENSEITIGE UNTERSTÜTZUNG UND MITGESTALTUNG FÜR EINE VIELFÄLTIGE NACHBARSCHAFT

Der demografische Wandel in unseren Quartieren sowie wachsende Einkommensunterschiede stellen für die WBM auch im Jahr 2017 wieder große Herausforderungen dar. Über Jahrzehnte gewachsene Wohnquartiere wandeln sich spürbar und sichtbar. Es findet ein Generationenwechsel statt. Langjährige Mieter*innen bekommen neue Nachbar*innen. Damit bildet sich eine neue Mieterstruktur. Jetzt leben Senioren wieder vermehrt mit Singles, Paaren und jungen Familien unter einem Dach. Mieter*innen aus anderen Ländern bringen ihre Kulturen in die Hausgemeinschaft ein. Die Bedürfnisse dieser unterschiedlichen Gruppen erfordern ein individuell ausgerichtetes Serviceangebot. Immer mehr unserer langjährigen Mieter*innen benötigen Hilfe im Alter, die über unsere Leistung der Vermietung und Bewirtschaftung hinausgeht. Familien mit Kindern brauchen mehr Spielflächen in den Außenanlagen und Betreuungshilfe im Alltag. Kinder und Jugendliche benötigen Raum und Plattformen für ihre gemeinsamen Aktivitäten. Alle benötigen ein belastbares soziales Netzwerk, um sich gut in die Nachbarschaft integrieren zu können.

Wir sehen es als unsere Aufgabe an, für die unterschiedlichen Ansprüche unserer Mieter*innen ein soziales und kulturelles Netzwerk zu schaffen, das eine gute Nachbarschaft mit Hilfe integrativer, nachbarschaftlicher Projekte fördert. Hierfür kooperieren wir eng mit den unterschiedlichsten Institutionen und Vereinen wie dem Humanistischen Verband Deutschlands KdöR (HVD), der Volkssolidarität, der Berliner Stadtmission und kulturell engagierten Vereinen wie ALBA macht Schule und vielen mehr.

Dem Aufbau und der Pflege sozialer, kultureller Netzwerke und partnerschaftlicher Kooperationen in unseren Quartieren schenken wir als kommunales Wohnungsunternehmen eine ganz besondere Aufmerksamkeit. Wir übernehmen hiermit die gesellschaftliche Verantwortung für ein harmonisches, nachbarschaftliches Miteinander und kulturellen Austausch. Es freut uns jedoch auch sehr, wenn unsere Mieter*innen aus eigener Kraft ein aktives Vereinsleben in unseren Quartieren auf den Weg bringen, wie es in unserem Quartier Barnimviertel und im Haus Memhardstraße am Alex erfolgreich praktiziert wird. Immer mehr Mieterinnen und Mieter wollen sich sozial und kulturell in unseren Quartieren aktiv einbringen. Wir unterstützen dieses Engagement sehr. In unserem Bereich Quartiersmanagement koordiniert ein Mitarbeiter die sozialen und kulturellen Aktivitäten im Unternehmen sowie Angebote für unsere Mieterschaft.



*Wir haben es gemeinsam geschafft, das Projekt „Hallo neue Nachbarn“ erfolgreich auf den Weg zu bringen. Das Engagement unserer Patinnen und Paten begeistert uns sehr. Immer mehr Mieter*innen melden sich und wollen sich ebenfalls aktiv in dieses Projekt einbringen. Der kulturelle Austausch ist für alle eine wertvolle Erfahrung. Wir sind sehr motiviert, das Projekt gemeinsam weiterzuentwickeln und das partnerschaftliche Netzwerk auszubauen.*

Katja Labidi Ahmed Al-Hajjaj Hartmut Stern

ENGAGEMENT

UNSER ANSATZ: PROJEKTIDEE PLUS EIGENINITIATIVE PLUS KOOPERATION

Die Wohnquartiere der WBM zeichnen sich vielerorts durch eine langjährige Bestandsmieterschaft aus, die sich stark mit ihrem Umfeld identifiziert und großen Wert auf ein soziales und nachbarschaftliches Miteinander legt. Dies liegt natürlich auch der WBM am Herzen, weshalb wir durch vielfältige Kooperationen, soziale Netzwerke und Projekte den Austausch und die Begegnung zwischen bestehenden und neuen Nachbarinnen und Nachbarn unterstützen und aktiv fördern. Unser konzeptioneller Ansatz ist dabei: Projektidee plus Eigeninitiative plus Kooperation. Das heißt, wir als WBM unterstützen mit verbindlichen Rahmenparametern, stellen Räumlichkeiten und Ressourcen zur Verfügung und kooperieren mit professionellen Partnern, die unserer Mieterschaft planerisch und beratend zur Seite stehen. Somit konnten wir bereits zahlreiche Mieter*innen, Mitarbeiter*innen sowie andere ehrenamtlich Tätige für unsere Projekte gewinnen und den nachbarschaftlichen Austausch sowie Begegnungen fördern.

Engagierte Mieter*innen, die sich mit eigenen Ideen einbringen und nachbarschaftliche und soziale Projekte unterstützen – ob eigene oder Projekte der WBM – sind unsere besten Botschafter für Nachhaltigkeit in den Quartieren.

PATENSCHAFTEN

ERFOLGSPROJEKT „HALLO NEUE NACHBARN“

Unser Patenschaftsprojekt für Geflüchtete „Hallo neue Nachbarn“, das wir gemeinsam mit dem Humanistischen Verband Deutschlands KdöR (HVD) ins Leben gerufen haben, konnte auch 2017 eine große Unterstützung von ehrenamtlich Tätigen innerhalb und außerhalb unserer Mieterschaft verzeichnen.

Ziel dieses Projektes ist es, neuen WBM-Mieter*innen mit Fluchthintergrund das Ankommen in einem neuen Wohnumfeld sowie in einer neuen Nachbarschaft zu erleichtern und eine ganzheitliche Teilhabe am täglichen Leben zu ermöglichen. Dazu gehört es, Kontakt und Nähe zum nachbarschaftlichen Umfeld zu ermöglichen und somit Barrieren und kulturelle Missverständnisse bei bestehenden und neuen Nachbar*innen abzubauen.

Durch dieses Projekt werden ehrenamtliche Patenschaften zwischen unserer Bestandsmieterschaft und Geflüchteten, die ein neues Zuhause bei der WBM gefunden haben, vermittelt. Die Inhalte der Patenschaft werden von beiden Parteien individuell festgelegt. Dies können die Unterstützung bei Behördengängen, die Suche nach Kita-, Schul- oder Ausbildungsplätzen, das Kennenlernen des näheren Umfelds und der Infrastruktur oder gemeinsame Treffen zum Ausbau der Sprachkenntnisse u. v. m. sein. Im Rahmen des Patenschaftsprojektes veranstalteten wir 2017 regelmäßige Reflexions- und Informationstreffen, Schulungen für Patinnen und Paten sowie Patennehmerinnen und Patennehmer, Gemeinschaftstreffen zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch und nahmen an bezirklichen sowie öffentlichen Veranstaltungen und Thementagen teil.

Zum Berliner Freiwilligentag haben wir mit unserem Patenschaftsprojekt eine Do-it-yourself-Bastelaktion gestartet, zu der alle Interessierten eingeladen waren, gemeinsam mit den Mitgliedern von „Hallo neue Nachbarn“ Einrichtungsgegenstände aus Alltagsutensilien zu basteln. Die Aktion erhielt im Bundeswettbewerb des Netzwerks Nachbarschaft eine Gewinnerurkunde für „Die schönsten Nachbarschaftsaktionen 2017“ sowie eine Plakette für den „Ort der guten Nachbarschaft“ und konnte sich gegen mehr als 100 Wettbewerber in Deutschland und Österreich behaupten.

KIEZENGAGEMENT

VEREINSARBEIT IN EIGENREGIE

Zur Förderung eines nachbarschaftlichen Miteinanders haben sich aus der WBM-Mieterschaft zwei Vereine gegründet, die sich nachhaltig für den Austausch zwischen den Anwohner*innen sowie die Qualifizierung ihres Wohnumfelds engagieren. Sowohl der Verein der KiezOase im Barnimviertel als auch der in diesem Geschäftsjahr neu gegründete Verein „Memi“ in der Memhardstraße am Alexanderplatz haben 2017 einen nachhaltigen Beitrag für ihre Nachbarschaft geleistet, das

Miteinander untereinander gefördert und das Wohnumfeld gemeinsam mit den Anwohnerinnen und Anwohnern noch lebenswerter gestaltet. Wir haben die nachbarschaftlichen Projekte als Vermieterin von Anfang an begleitet und gefördert. Im Jahr 2017 standen wir den Vereinen als Sponsorin zur Seite. Dazu wurde der Spenden- und Sponsoringkodex weiterentwickelt, der die gesellschaftliche Bedeutung in den Fokus stellt und eine angemessene Vielfalt an Kooperationspartnern sichert.

Weitere Vereine wie DAS HAUS e.V., Haus Schwarzenberg e.V., das Berlin-Brandenburger Bildungswerk e.V. und viele mehr unterstützten wir 2017 mit Spenden für besondere Aktionen oder Veranstaltungen.

JUGENDFÖRDERUNG

ALBA MACHT SCHULE

Zu unserem sozialen Netzwerk gehört neben kleinen Vereinen und Initiativen auch Berlins führender Basketballverein ALBA Berlin. Mit dem Projekt „ALBA macht Schule“ kooperiert der Verein mit Grundschulen und Oberschulen, um Kindern und Jugendlichen ein hochwertiges Sportprogramm und eine abwechslungsreiche Freizeit zu ermöglichen. 2017 fand in unserem Quartier in der Singerstraße ein großes Schülerturnier in der GutsMuths-Grundschule statt, an dem auch viele Mieterkinder teilnahmen. Die WBM war vor Ort und hat die Sieger beglückwünscht. Wir haben einen mehrjährigen Sponsorenvertrag mit den Organisatoren von „ALBA macht Schule“ abgeschlossen, um die Kontinuität dieser wichtigen Arbeit zu gewährleisten.

SOZIALES NETZWERK

GEMEINSAM UNTERSTÜTZEN

Bereits 2014 haben wir mit der Berliner Stadtmission einen Kooperationsvertrag geschlossen, um wohnungslose Menschen mit geeignetem und preiswertem Wohnraum zu versorgen, ihnen die Eingliederung in die Nachbarschaft zu erleichtern

und sie dabei zu unterstützen, langfristig einen eigenen Haushalt zu führen. Insgesamt 33 Wohnungen stellten wir 2017 gemeinnützigen Trägern zur Verfügung, um schutzsuchenden Menschen eine Unterkunft zu geben. Hier kooperieren wir unter anderem mit dem Unionhilfswerk, dem Humanistischen Verband Deutschlands KdöR, Menschenskinder e.V., der SONA gGmbH, KommMit für Migranten und Flüchtlinge e.V. und weiteren.

Nachbarschaftstreffs, Seniorencafés, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie weitere Anlaufpunkte für unsere Mieter*innen werden aktiv von uns unterstützt und bilden einen festen Bestandteil innerhalb unseres sozialen Netzwerks.

MIETERBERATUNG

RECHTZEITIG BERATEN UND VORBEUGEN

Neben der Förderung von nachbarschaftlichem Austausch stehen wir unseren Mieterinnen und Mietern selbstverständlich auch bei schwierigen Angelegenheiten beratend zur Seite. Unser primäres Ziel ist es, Mietschulden zu vermeiden. Deshalb nehmen wir frühzeitig Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern auf, wenn es Anzeichen für das Aufkommen von Zahlungsschwierigkeiten gibt. Ergänzend dazu wurde 2017 ein Rahmenvertrag über das Angebot von Sprechstunden zur Mietschuldnerberatung mit der SOPHIA Berlin GmbH abgeschlossen.

GEWERBERÄUME

PLATZ FÜR SOZIALES UND KULTUR

Die Überlassung von Gewerbeflächen für soziale und kulturelle Institutionen, Vereine und künstlerisch Tätige hat für uns einen ebenso hohen Stellenwert wie die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mieterschaft und ist unser Beitrag für die soziale Stadt.

Wir helfen auch, wenn es notwendig wird. 2017 mussten zum Beispiel im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen unsere langjährigen Gewerbemieter,

der Verein Klik e.V. und die Inselgalerie Berlin, ihre angestammten Räume in der Torstraße verlassen. Umso mehr hat es uns gefreut, dass wir beiden Partnern den unmittelbaren Umzug in Ersatzräume aus unserem Bestand ermöglichen konnten. Auch für das alte Waschhaus in Kreuzberg, welches durch den Berliner Sport- und Freizeit e.V. betrieben wird, konnte durch vertragsrechtliche Anpassungen des Mietervertrags das umfangreiche Sportangebot für Familien und Kinder für das Wohnquartier gesichert werden. Besonderes Engagement zeigte unsere Abteilung Gewerbe 2017 auch bei der Erhaltung des Zille-Museums für Berlin und im Speziellen für das Nikolaiviertel.

Überblick soziale & kulturelle Gewerbeflächen	
12.500 m ²	für Kinder- und Familieneinrichtungen
3.300 m ²	für Seniorentreffs und Demenzeinrichtungen
3.000 m ²	für Anlauf- und Beratungsstellen für Obdachlose, Straßenkinder und Geflüchtete
2.200 m ²	für Museen
2.200 m ²	für Galerien und Künstlervereine
1.700 m ²	für Bildungs- und Arbeitsförderungseinrichtungen
1.600 m ²	für Pflegedienste und Behinderteneinrichtungen
700 m ²	für Anlauf- und Beratungsstellen für junge Mütter und Opfer häuslicher Gewalt

AUSBLICK:

- **Austausch Kooperationspartner sozialer und kultureller Netzwerke:** Zur Erweiterung unserer sozialen Netzwerke und zum inhaltlichen Ausbau bereits erfolgreich laufender Projekte bedarf es eines kontinuierlichen Austauschs zwischen den jeweiligen Stakeholdern. Dieser Aufgabe werden wir uns 2018 weiterhin stellen.
- **Förderung von Nachbarschaftsprojekten:** Im besonderen Fokus stehen bei unseren Nachbarschaftsprojekten nach wie vor diejenigen, die durch Eigeninitiative unserer Mieterinnen und Mietern entstehen und engagiert betreut und nachhaltig weiterentwickelt werden. Hierzu werden 2018 weiterhin die beiden Mietervereine KiezOase im Barnimviertel, die „Memi“ in der Memhardstraße und das Patenschaftsprojekt „Hallo neue Nachbarn“ in Kooperation mit dem HVD gehören.
- **Förderung von Mietergärten:** Die Mietergärten stellen einen wichtigen Beitrag zum sozialen und kulturellen Austausch innerhalb der Nachbarschaft dar und tragen entscheidend dazu bei, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter mit ihrer Umwelt identifizieren. Wir werden dieses Projekt weiter fördern.
- **Mieterberatung:** Die öffentlichen Sprechstunden für unsere Mieter*innen im Rahmen unseres Projektes Mietschuldnerberatung mit der SOPHIA Berlin GmbH finden in unserer Firmenzentrale in der Dircksenstraße ab Januar 2018 statt.

BILANZ SOZIALES

Kooperation mit Berliner Stadtmission und 10 Trägervereinen und sozialen Institutionen, 33 Trägerwohnungen für Schutzsuchende, Kooperation mit Berliner Volkssolidarität e. V., rd. 43.500 Euro Sponsoring, Partnerin der Nachbarschaftsvereine KiezOase e.V. und „Memi“ MemhardClub e. V., Partnerin von Das Haus e. V. Begegnungsstätte für Kindheit, Partnerin Rote Nasen Deutschland e. V., Partnerin Stiftung Naturschutz Berlin & Grüne Liga, Partnerin „ALBA macht Schule“, Partnerin des Berliner Sport- und Freizeit e. V. - Altes Waschhaus, Kooperation mit Humanistischem Verband Deutschlands KdöR (HVD), Patenschaftsprojekt für Geflüchtete „Hallo neue Nachbarn“, Vermittlung von 28 Patenschaften, Teilnahme am Berliner Freiwilligentag 2017, Auszeichnung durch Netzwerk Nachbarschaft als „Schönste Nachbarschaftsaktion 2017“, Erhalt Nachbarschaftsplakette „Ort der guten Nachbarschaft“, rd. 28.000 Quadratmeter Gewerbeflächen unterhalb der Marktmieten für kulturelle und soziale Einrichtungen – Beitrag für die soziale Stadt ca. 950.000 Euro, Kooperation mit SOPHIA Berlin e. V. für Beratungsangebote im Bereich Mietschulden und Wohnraumanpassung für Senioren und Pflegebedürftige, 3.600 Euro Spenden für soziale und kulturelle Veranstaltungen und Aktionen

KULTUR



Christian Heinrich »
FRIENDLY SOCIETY BERLIN
Mode Kunst Kulturkaufhaus



Gregor Marvel-Wyrwich »
FRIENDLY SOCIETY BERLIN
Mode Kunst Kulturkaufhaus

KULTUR

DER PULS GESELLSCHAFTLICHER VIELFALT

Das Verständnis von Kultur ändert sich analog zum gesellschaftlichen Wandel. Dies betrifft die Kultur der Lebensformen und des gesellschaftlichen Miteinanders genauso wie Kultur in einem ästhetischen oder symbolischen Kontext. Seit langem ist Berlin ein weltweites Zentrum für Kunst, Kultur und die Kreativszene, die eine bedeutende Ressource der Hauptstadt und mit rund 160.000 Beschäftigten im kulturellen und kreativen Bereich ebenfalls ein Wirtschaftsmotor ist. Davon profitiert auch die Wohnungswirtschaft sowohl monetär als auch immateriell, denn der Beitrag zu lebendigen Quartieren und dem nachbarschaftlichen Miteinander der Menschen ist ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität in Berlin und in unseren Quartieren.

In unserem unternehmerischen Selbstverständnis geht die gesellschaftliche Verantwortung der WBM über die Kerngeschäfte der Bereitstellung und serviceorientierten Bewirtschaftung von Immobilien sowie der ganzheitlichen Quartiersentwicklung hinaus. Das kulturelle Engagement ist fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Als Player im kreativen und geschichtsträchtigen Herzen der Hauptstadt fördern wir seit Jahrzehnten die Kultur in ihren vielen Facetten. Dazu gehört unser jährlicher WBM-Kulturkalender genauso wie die Unterstützung der Aktion „Stolpersteine“ und die Förderung von kulturellen Einrichtungen im Zentrum Berlins. Die Förderung junger Talente aus den Bereichen Design, Architektur und Städtebau liegt uns besonders am Herzen.

Kultur verbindet und findet Ausdruck in vielen kleinen und großen Dingen im Leben, mit denen man sich umgibt. Kultur entdecken, verstehen und gemeinsam erleben stiftet Identität, Toleranz, Reichtum, Frieden und ... gute Nachbarschaft.

Als Wohnungsunternehmen ist die WBM insbesondere ihrem einmaligen städtebaulichen Erbe verpflichtet. Darunter befinden sich rund 100 denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles, beginnend mit dem 19. Jahrhundert bis hin zu Ikonen der Nachkriegsmoderne wie dem Haus des Lehrers am Alexanderplatz. Wir haben hierzu ausführliche Dokumentationen in Architekturführern und in unserem WBM Plattenbau-Kulturportal „JEDER M² DU“ verfasst. In Fachpublikationen berichten wir hierüber regelmäßig.

*Wir haben unseren kleinen und feinen Mode * Kunst * Kultursalon in Berlin-Mitte in Gewerberäumen der WBM eingerichtet. Uns verbindet mit unserer Vermieterin seit über zehn Jahren die Leidenschaft für Kunst und Kultur und seit Neuestem auch die Freundschaft zu unseren Stadtbienen... „BEE MY FRIEND“... summ, summ.*

Gregor Marvel Christian Heinrich

WBM PLATTENPORTAL KULTURGUT BETON ONLINE

Die WBM hat zu rund 70 % die „Platte“ in ihrem Bestand. Bemerkenswert ist, dass diese Gebäude zum Großteil von international anerkannten Architekten der DDR-Moderne entworfen und gestaltet wurden. Damit hat unser Bestand einen einmaligen kulturellen und bauhistorischen Wert. Mit unserem preisgekrönten WBM Plattenbau-Kulturportal „JEDER M² DU“, das Geschichte, Zukunft und Gegenwart der „Platte“ präsentiert, geben wir diesem besonderen Erbe eine öffentliche Plattform. Mit seinen fotografischen, filmischen und textlichen Dokumentationen richtet sich das Portal an Fans der Platte, die es heute schon sind oder noch werden möchten. Vom Fachpublikum erhalten wir aufgrund der hohen Qualität der Beiträge und des vielschichtigen Angebots viel positive Resonanz, der Ansprechpartner zum Thema Platte lautet WBM. Das Spannende ist: Die Geschichte der Platte ist nicht zu Ende, sondern wird in einer fortlaufenden Story weitergeführt.

2017 wurde das WBM Plattenportal für den Immobilien Manager Award in der Kategorie „Kommunikation des Jahres“ nominiert. www.jeder-qm-du.de

WBM KULTURKALENDER BEE MY FRIEND, EIN GANZES JAHR

Die WBM erhielt für ihren achten WBM Kulturkalender, der 2017 unter dem Motto „BEE MY FRIEND“ veröffentlicht wurde, den Gregor Calendar Award of Excellence für das ausgezeichnete Konzept. Der Kalender informiert über das Leben der Bienen, weist auf die Bedrohung dieser lebenswichtigen Insekten hin und porträtiert sie in berlintypischer Manier auf schrille Weise. Als Partner gewannen wir unsere Gewerbemietler von Friendly Society, Künstlerfreund Gregor Marvel setzte das Thema Biene unkonventionell in Szene.

WBM II. FACHTAGUNG MIT SYSTEM IN DER MITTE

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Imke Woelk und Partner haben wir 2017 die II. Fachtagung der WBM in Zusammenarbeit mit AEDES vorbereitet. Das Format zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass ein Spannungsbogen zwischen hochinteressanten, kurzen Fachbeiträgen und anschließender Diskussion geschaffen wird. Die 2018 stattfindende interdisziplinäre Fachkonferenz unter dem Titel „Mit System in der Mitte“ thematisiert die politischen und administrativen Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung, neue Organisationsformen und deren Auswirkungen sowie wirtschaftliche und soziale Dynamiken und Potenziale der digitalen Organisation.

STUDIE PAVILLONBAUTEN NACHSCHLAGEWERK DER NACHKRIEGSMODERNE

Im Auftrag der WBM hat der Bauhistoriker und Senator a. D. Dr. Thomas Flierl die Planungsgeschichte der Pavillonbauten an der Karl-Marx-Allee und die Gründe der ausgebliebenen Realisierung westlich der Schillingstraße erforscht. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit der Stadtplanung des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden Vorschläge zur Errichtung von Pavillons im II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee erarbeitet. In Gegenwart der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, wurde diese Studie am 24. April 2017 vom Autor vorgestellt. Der passende Ort war schnell gefunden: der Pavillonbau „Kosmetiksalon Babette“.

DENKMÄLER GESCHICHTE ERLEBEN, ERINNERUNG BEWAHREN

Neben den rund 100 denkmalgeschützten Gebäuden finden sich auch zahlreiche Kunstwerke und Denkmäler im Bestand der WBM. Darunter sind in Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg mehr als 110 Stolpersteine. Im November 2017 wurde in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Stadtkern Berlin und dem Projekt „Stolpersteine Alte Mitte-Wedding“ ein weiterer Stein verlegt: für Mendel Max Karp. Er lebte in der Wallnertheaterstraße 19, heute etwa an der Stelle Holzmarktstraße 70 in Mitte. Für die Stolperstein-Zeremonie mit anschließender Informationsveranstaltung reiste Karp's Großnichte aus New York an.

MUSEUMSKULTUR VON SURREAL BIS ZILLE SEIN MILIEU

Mitten im Zentrum der Hauptstadt bietet die WBM Raum für Kunst und Kultur zu vergünstigten Konditionen. In unserem Bestand sind auch Museen zu Hause, die ein breites Interessensspektrum abbilden, etwa das Hanfmuseum oder das Designpanoptikum – „SURREALES MUSEUM FÜR INDUSTRIELLE OBJEKTE“. Im Kulturzentrum Haus Schwarzenberg sind zum Beispiel seit vielen Jahren das Anne Frank Zentrum und das Museum Blindenwerkstatt Otto Weidt beheimatet, die Geschichte hautnah erlebbar machen. Diesen Orten der Kultur bieten wir als kommunales Unternehmen eine Perspektive für ihren Bildungsauftrag und bleiben auch künftig ein verlässlicher Partner.

HAUS SCHWARZENBERG HUNDERT PROZENT BERLINER VIELFALT

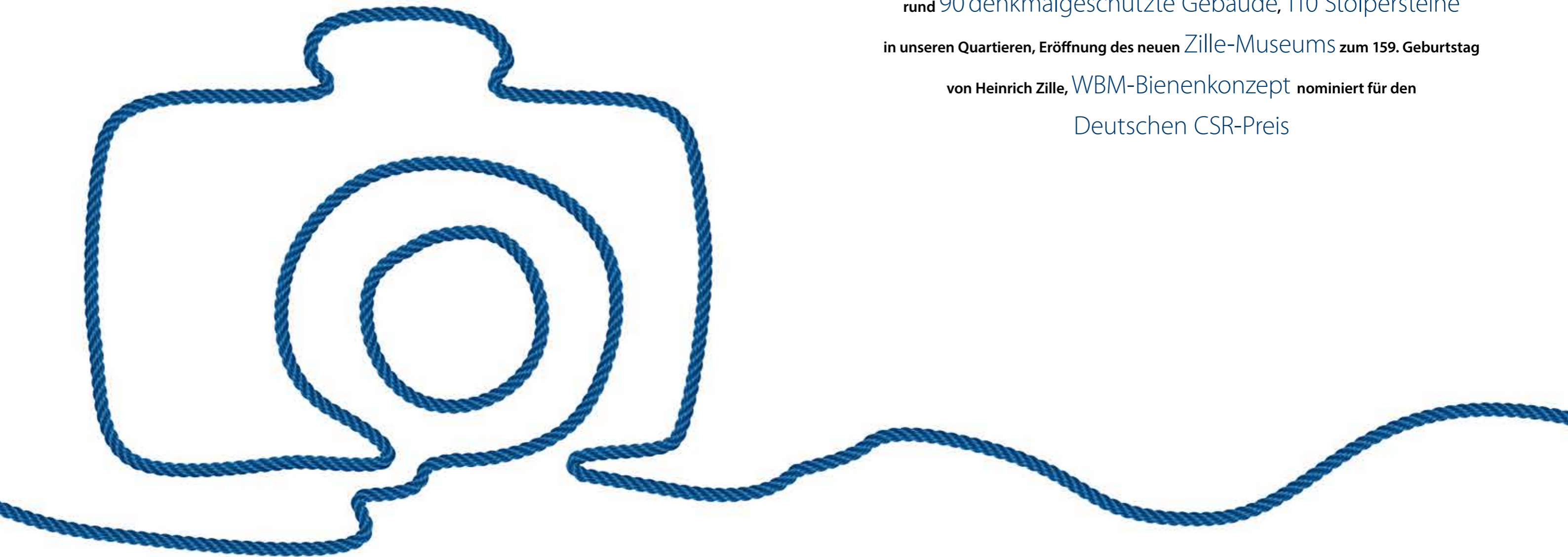
Die markanten Hofanlagen und Gebäudetrakte von Haus Schwarzenberg sind ein Ort, an dem Geschichte, Gegenwart und Zukunft interagieren. Bereits 2016 hat die WBM mit dem Schwarzenberg e. V. einen über zehn Jahre dauernden Mietvertrag geschlossen, der den Verbleib dieses einzigartigen Zeugnisses Berliner Sub- und Erinnerungskultur langfristig sichert. Direkt am Hackeschen Markt gelegen, wird hier die Vision vom Freiraum gelebt, an dem sich Kunst und Kultur auch in Zukunft in einer marktwirtschaftlichen Realität frei entfalten können.

AUSBLICK:

- **WBM Plattenkulturportal:** Das Redaktionsportal geht erfolgreich ins bereits achte Jahr und wird kontinuierlich weiterentwickelt. 2018 wird eine neue Rubrik zum Thema Kunst am Plattenbau und im Quartier und ihrer Protagonisten, die diese geschaffen haben, aufgenommen.
- **WBM Kulturkalender:** Für 2018 haben wir uns überlegt, das Konzept für unseren Kulturkalender einmal ganz anders aufzuziehen: Es handelt sich um eine „Beziehungskiste“.
- **WBM II. Fachtagung:** Die II. Fachtagung der WBM unter dem Titel „Mit System in der Mitte“ findet am 19. April 2018 im Architekturforum AEDES/ANCB statt. Es werden wieder viele spannende Referenten erwartet.
- **Studie Pavillon:** Das vom Bezirksamt Mitte initiierte Werkstattverfahren für eine mögliche bauliche Realisierung und die Nutzungskonzepte neuer Pavillonbauten im II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee werden 2018 abgeschlossen. Die WBM ist Mitveranstalter und wird die Ergebnisse zusammen mit dem Bezirksamt Mitte in hochwertiger Form dokumentieren.
- **Denkmäler:** Das Thema "WBM-Denkmäler" wird 2018 noch einmal intensiver ins Zentrum gerückt. Nach der Dokumentation vieler wichtiger Bauten und Ensembles aus dem Bestand der WBM in Architekturführer-Sammelbänden werden wir weitere Dokumentationen auf unserer neuen Webseite aufbereiten.

BILANZ KULTUR

Plattenbau-Kulturportal **JEDER M² DU** **nominiert für Immobilien Manager Award** in der Kategorie „Kommunikation des Jahres“,
10. WBM Kulturkalender **BEE MY FRIEND** **ausgezeichnet mit Calendar Award of Excellence** für das Konzept,
Vorbereitung II. Fachtagung MIT SYSTEM IN DER MITTE,
Entwicklung Studie Pavillonbauten – ein Nachschlagewerk der Nachkriegsmoderne, Kooperationspartnerin von Haus Schwarzenberg e.V.,
rund 90 denkmalgeschützte Gebäude, 110 Stolpersteine in unseren Quartieren, Eröffnung des neuen Zille-Museums zum 159. Geburtstag von Heinrich Zille, WBM-Bienenkonzept **nominiert für den Deutschen CSR-Preis**



KENN- ZAHLEN- INDEX

**ÜBERBLICK KRITERIEN UND
LEISTUNGSINDIKATOREN**

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

2017

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
1	Strategische Analyse und Maßnahmen	Keine Leistungsindikatoren		SIEHE KAP. 01 BIS 10
2	Wesentlichkeit	Keine Leistungsindikatoren		SIEHE KAP. 01 BIS 10
3	Ziele	Keine Leistungsindikatoren		SIEHE EXPLIZIT KAP. 01 LEITTHEMEN UND IM DETAIL BIS KAP.10
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	Keine Leistungsindikatoren		BESTANDSENTWICKLUNG, QUARTIERSMANAGEMENT
5	Verantwortung	Keine Leistungsindikatoren		
6	Regeln und Prozesse	Keine Leistungsindikatoren		
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 • Kooperationsvereinbarung Senat <p>Sämtliche Dokumente sind auf den Internetseiten der WBM öffentlich einsehbar. Nachweis: http://www.wbm.de/de/unternehmen/unternehmenskultur/</p>	
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. Sonderzahlungen für MA mit Bezahlung AT im Rahmen ihrer Zielvereinbarungen.</p> <p>In der vertikalen Betrachtung liegt die Vorstandsvergütung bei einem Faktor drei im Verhältnis zum höchsten Tarifgehalt (Gruppe VI) und einem Faktor anderthalb 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 der Mitarbeiterbefragungen (Stakeholder: Mitarbeiter*innen der WBM).</p> <p>Die Dialogreihe „Partizipation im Wohnungsneubau“ wurde abgeschlossen und entsprechende Leitlinien verabschiedet.</p> <p>Die Stakeholder der WBM sind unter DNK-Kriterium 9 sowie im vorliegenden Bericht benannt.</p> <p>Kooperationsvereinbarung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leistbare Mieten • Wohnungsneubau • Soziale Wohnraumversorgung 	PERSONAL, BESTANDSENTWICKLUNG, QUARTIERSMANAGEMENT, UMWELT, SOZIALES, BETEILIGUNG
10	Innovations- und Produktmanagement	Leistungsindikator G4-FS11 Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen.	<p>Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen (S. 37 Leitfaden DNK) erfüllt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Relevanz hinsichtlich seiner Bedeutung für soziale oder gesellschaftliche Auswirkungen.</p>	DIGITALES, PERSONAL, UMWELT
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	Keine Leistungsindikatoren		BESTANDSENTWICKLUNG, 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 aus 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) wird im Rahmen der Implementierung des Umweltmanagementsystems zukünftig systematisch erfasst und nach der Einführung fortlaufend publiziert.</p>	BESTANDSENTWICKLUNG, UMWELT

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel
		Leistungsindikator G4-EN6	Die WBM berichtet über die Verringerung des Energieverbrauchs ausführlich in den DNK-Kriterien 10 und 13. Bezugnehmend auf GdW GP1 wird die mögliche Verringerung des Energieverbrauches im Nachhaltigkeitsbericht 2018 dokumentiert werden.	
		Leistungsindikator G4-EN8 Gesamtwasserentnahme nach Quellen	Der absolute Wasserverbrauch (GdW GP6) der WBM lag im Berichtszeitraum 2014 bei 21.000 hl/a. Der absolute Wasserverbrauch im Unternehmen (GdW GP6) wird im Rahmen der Implementierung des Umweltmanagementsystems zukünftig systematisch erfasst und nach der Einführung ab dem Nachhaltigkeitsbericht 2018 fortlaufend publiziert.	
		Leistungsindikator G4-EN23 Gesamtwicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH verwertet regelmäßig die folgenden Wertstoffe: Papier, Pappe, Karton, Leichtverpackungen Laut Zertifikat durch das Dienstleistungsunternehmen ALBA Facility Solutions GmbH wurden durch das Recycling dieser Stoffströme rechnerisch 971,47 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 167,02 Tonnen Treibhausgase eingespart. Das Gesamtwicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode liegt nicht vor.	
13	Klimarelevante Emissionen	Leistungsindikator G4-EN15 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Direkte THG-Emissionen werden aktuell nicht ermittelt. Die Ermittlung von Emissionen wird Bestandteil des Umweltmanagementsystems sein.	BESTANDSENTWICKLUNG, UMWELT
		Leistungsindikator G4-EN16 Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	Die WBM berechnet die durch Energieversorgung und sonstige Geschäftsprozesse verursachten CO ₂ -Emissionen auf Grundlage der GdW-Arbeitshilfe 73. Im Berichtszeitraum 2014 beliefen sich CO ₂ -Emissionen des Unternehmens (GdW GP4) auf insgesamt 88,72 t CO ₂ /a. Die Ermittlung von Emissionen wird Bestandteil des Umweltmanagementsystems sein.	
		Leistungsindikator G4-EN17 Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Die indirekten THG-Emissionen (Scope 3) werden aktuell nicht ermittelt. Die Ermittlung von Emissionen wird Bestandteil des Umweltmanagementsystems sein.	
		Leistungsindikator G4-EN19 Reduzierung der THG-Emissionen.	Durch die energetische Modernisierung im Bestand wird kontinuierlich CO ₂ eingespart (nicht in Tonnen quantifizierbar).	
14	Arbeitnehmerrechte	Keine Leistungsindikatoren		PERSONAL
15	Chancengerechtigkeit	Keine Leistungsindikatoren		PERSONAL

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen	Kapitel																												
16	Qualifizierung	Leistungsindikator G4-LA6 Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht. Leistungsindikator G4-LA8 Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden. Leistungsindikator G4-LA9 Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie. Leistungsindikator G4-LA12 Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren. Leistungsindikator G4-HR3 Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen.	Arbeits- und Wegeunfälle 2017: 16 Krankenstandquote 2017: 7,6 % Es gibt keine Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden. Ø 1,0 Weiterbildungstag gesamt 2017 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gesamt</th> <th>Weiblich</th> <th>Männlich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aufsichtsrat</td> <td>9</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Geschäftsführung</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Stab</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Bereichsleitung</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abteilungsleitung</td> <td>15</td> <td>10</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Teamleitung</td> <td>24</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> Die Daten zur Zugehörigkeit zu einer Minderheit (Migrationshintergrund) werden nicht vorgehalten. Im Berichtszeitraum 2017 und darüber hinaus wurden in der WBM keine Vorfälle von Diskriminierung und Ausgrenzung bekannt.		Gesamt	Weiblich	Männlich	Aufsichtsrat	9	4	5	Geschäftsführung	2	1	1	Stab	2	2	0	Bereichsleitung	5	0	5	Abteilungsleitung	15	10	5	Teamleitung	24	12	12	PERSONAL
	Gesamt	Weiblich	Männlich																													
Aufsichtsrat	9	4	5																													
Geschäftsführung	2	1	1																													
Stab	2	2	0																													
Bereichsleitung	5	0	5																													
Abteilungsleitung	15	10	5																													
Teamleitung	24	12	12																													
17	Menschenrechte	Leistungsindikator G4-HR1 Gesamtzahl und Prozentsatz der signifikanten Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder unter Menschenrechtsaspekten geprüft wurden. Leistungsindikator G4-HR9 Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen geprüft wurden. Leistungsindikator G4-HR10 Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von Menschenrechtskriterien überprüft wurden.	Dieser Leistungsindikator ist für die WBM nicht relevant. Alleiniger Geschäftsstandort der Gesellschaft ist Berlin. Siehe G4-HR1. Siehe G4-HR1.																													

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.	PERSONAL, BESTANDSENTWICKLUNG, QUARTIERSMANAGEMENT, UMWELT, SOZIALES, BETEILIGUNG, KULTUR
19	Politische Einflussnahme	Leistungsindikator G4-SO6 Gesamtwert der politischen Spenden, dargestellt nach Land und Empfänger/ Begünstigtem.	Die WBM unternimmt keine Spenden an Parteien, Politiker*innen 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 externen Revision, als auch des Wirtschaftsprüfers. Es wurden keine erheblichen Risiken ermittelt. Für das Berichtsjahr lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor. Im Berichtsjahr wurden keine diesbezüglichen Bußgelder verhängen, noch wurden Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften ausgesprochen.	UNTERNEHMENS-ENTWICKLUNG

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

WIR HABEN UNS GUT AUFGESTELLT

- 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 Fachabteilungen zusammengestellt.
- Nachhaltigkeitsteam: Wir konnten 2018 einen motivierten, jungen Kollegen aus unserem Unternehmen für die Aufgabe eines Nachhaltigkeitsbeauftragten gewinnen. Zusätzlich ist er Beauftragter für die Themen Energie- und Umweltmanagement sowie Smart City. Ferner wurden aus allen Bereichen Nachhaltigkeitsbotschafter benannt. Sie haben in diesem Jahr die Themen für den Nachhaltigkeitsbericht 2017 mit zusammengestellt und die Daten und Fakten geliefert.** Die Arbeitsgemeinschaft Nachhaltigkeit wird unter Federführung unseres Nachhaltigkeitsbeauftragten regelmäßig tagen. 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.
- Berichtszeitraum und Dokumentation:** 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. Für den Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde das Leitthema „Wohnungswirtschaft im Wandel“ festgelegt. Bei der Erstellung der Textinhalte wurde explizit auf eine einfache, verständliche inhaltliche Aufbereitung geachtet. Eine gute Lesbarkeit wurde durch Textblöcke mit thematischen Überschriften gewährleistet.

JAHRES- ABSCHLUSS

2017

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 dem Aufsichtsrat von der Geschäftsführung 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 Steuerungsmaß-

nahmen wurden in konkreter und nachvollziehbarer Form vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2017 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammen. Ferner tagten der Prüfungsausschuss zweimal, der Bau- und Vermögensausschuss dreimal 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 seiner Sitzungen 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 Aufsichtsratsitzungen 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 zum 31.01.2017 und Frau Christiane Röseler, Frau Sigrid Braatz sowie Herr Peter Heid sind zum 31.07.2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Seit dem 01.02.2017 ist Herr Henry Henning und seit dem 01.08.2017 sind Frau Heidemarie Wagner, Frau Ramona Morgenthaler sowie Herr Martin Püschel Mitglieder des Aufsichtsrates.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2017

Die Jahresabschlüsse und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und dem Gesellschafter in den vorgesehenen Fristen 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 08.05.2018 auf Empfehlung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Wir haben den Vorschlag der

Geschäftsführung für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und uns diesem Vorschlag angeschlossen.

Dem Gesellschafter wurde empfohlen, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 2017 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 2017 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Berlin, 11.05.2018



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates

KONZERN- LAGE- BERICHT

2017

KONZERNLAGEBERICHT 2017

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Mitten in Berlin – dort sind wir, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, eine der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Unser Konzernimmobilienportfolio umfasst rund 30.000 Wohnungen und mehr als 280.000 m² Gewerbeflächen hauptsächlich in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Wir sind ein Unternehmen des Landes Berlin und damit ein wichtiger Partner, um bezahlbare Wohnungen auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen in lebenswerten Quartieren anzubieten. Dies ist eine Grundvoraussetzung, um weiterhin das sozial durchmischte Berlin zu erhalten. Darauf zielt unser besonderes gesellschaftliches Engagement.

Dementsprechend haben wir die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin unterzeichnet. Der Kern der Kooperationsvereinbarung ist eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik. So erfolgen z. B. 60 % der Wiedervermietungen an Inhaber/-innen eines Wohnberechtigungsscheins zur ortsüblichen Vergleichsmiete, bei Bestandsmietern steigt die Miete um nicht mehr als durchschnittlich 2 % im Jahr und die Modernisierungsumlage wird bei 6 % der Modernisierungskosten bzw. bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % gekappt.

Neben der sozialen Differenzierung der Mieten in den Bestandsimmobilien liegt der Fokus unserer Geschäftspolitik auf der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum, um mit zusätzlichen Angeboten den Wohnungsmarkt zu entlasten. Ausgerichtet ist der Mietwohnungsneubau an dem gesamtgesellschaftlichen Gedanken von Nachhaltigkeit und sozialem Ausgleich.

Der Immobilienankauf zur Bestandserweiterung gehört zu den weiteren Eckpunkten der Kooperationsvereinbarung. Neben den am Immobilienmarkt akquirierten Ankäufen gewinnt die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 ff. BauGB. über die städtischen Wohnungsunternehmen zunehmend an Bedeutung. Dies gilt insbesondere

in Milieuschutzgebieten, in denen der benötigte preiswerte Wohnraum erhalten und Spekulationen mit diesem unterbunden werden sollen. Durch unsere Ankaufstätigkeiten tragen wir zu einer ausgewogenen sozialen und funktionalen Durchmischung in den Quartieren bei.

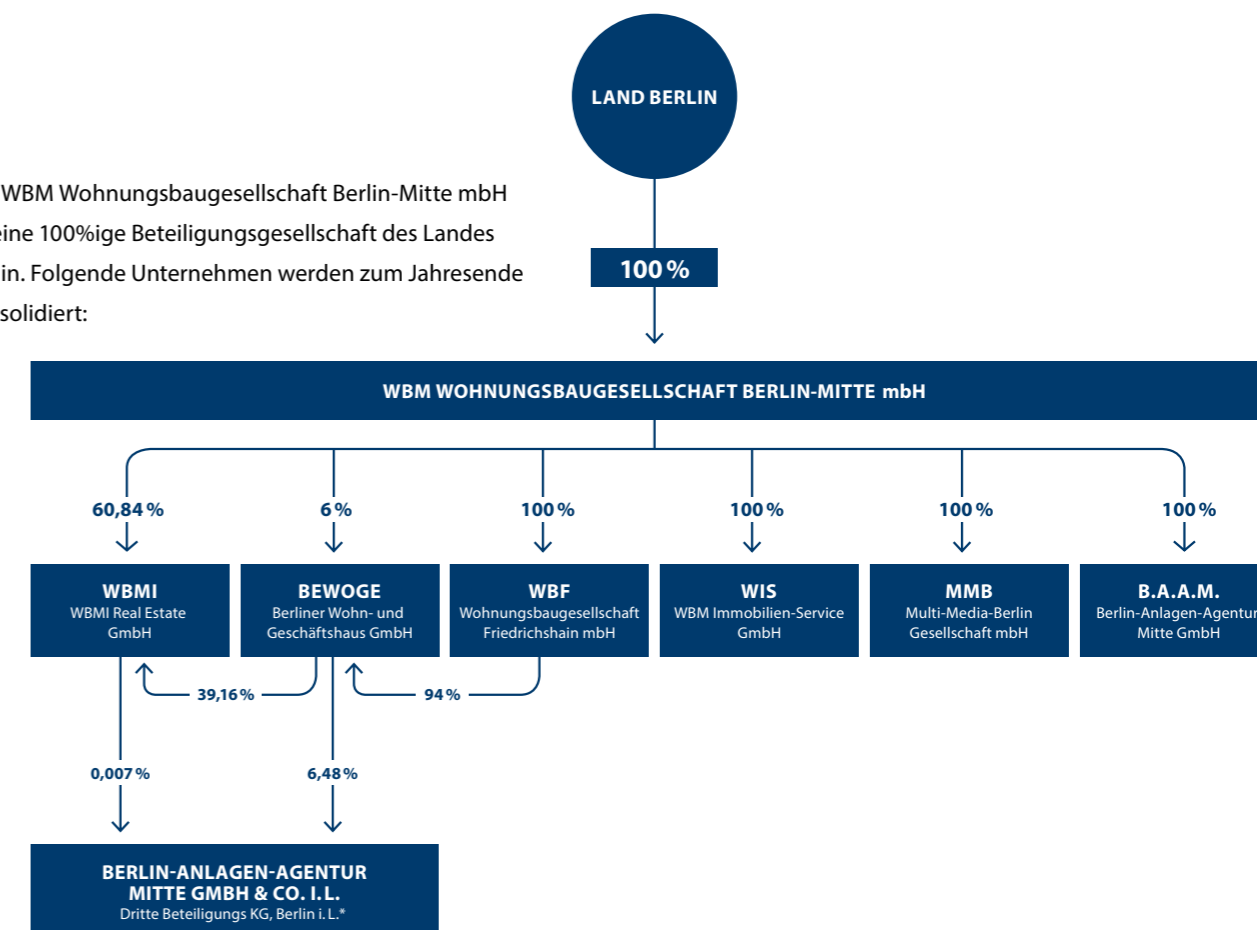
Die nachhaltige Quartiersentwicklung bleibt weiterhin ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Mit umfangreichen Modernisierungen und Instandsetzungen investiert unser Unternehmen in den Immobilienbestand, dabei wird ausdrücklich auf demografiegerechte, klimafreundliche und nachhaltige Maßnahmen gesetzt. Diese sind genau wie die weiter entstehenden Mietergärten im innerstädtischen Bestand unseres Konzerns wesentlicher Bestandteil unseres WBM Konzeptes-GRÜN, das der WBM Konzern nach innen und außen immer stärker etabliert.

Im WBM Konzern hat die WBM als Muttergesellschaft mittelbar und unmittelbar die Mehrheit an den Tochterunternehmen. Als personalhaltende Gesellschaft im Konzern übernimmt die WBM alle Aufgaben, u. a. der Immobilienbewirtschaftung, der Baubetreuung und der Unternehmensführung, für die Tochtergesellschaften WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (WBF), WBMI Real Estate GmbH Berlin (WBMI), Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG (BEWOG), MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) und WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Als bestandshaltende Gesellschaft besitzt die WBM 7.763 Wohnungen und 362 Gewerbeeinheiten vorrangig in Berlin Mitte.

Mit einem hohen Bestand an Gewerbeimmobilien sowie einem Bestand von 3.020 Wohnungen in den gefragten zentralen Innenstadtlagen verfügt die WBMI über ein exponiertes Immobilienportfolio. Von der Friedrichstraße bis zum Alexanderplatz direkt in Berlin-Mitte gehören so markante Gebäude wie das Internationale Handelszentrum oder die Rathauspassagen zu diesem Bestand.

In dem von kleinteiligen Kiezstrukturen und vielfältigem Kulturleben geprägten Stadtteil Friedrichshain hat die WBF hauptsächlich ihre rund 14.000 Wohnungen. Aus dem einstigen

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Folgende Unternehmen werden zum Jahresende konsolidiert:



* Zweckgesellschaft

Arbeiterbezirk wurde einer der beliebtesten Stadtteile zum Wohnen in Berlin. Hier findet man eine urbane Mischung aus Altbauten und Plattenbauten, aus alternativer Szene und gemeinsamen Nachbarschaftsleben. Mittendrin befinden sich die Immobilien der WBF und bieten komfortables und bezahlbares Wohnen für viele Menschen.

Die BEWOG besitzt Wohnimmobilien mit geringem Gewerbeanteil. Die rund 4.800 Wohnungen befinden sich überwiegend im Bezirk Spandau sowie in den beliebten Stadtteilen Kreuzberg, Charlottenburg und Tiergarten. Im Konzernverbund besitzt die BEWOG die größte Anzahl an öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Von den bestandshaltenden Unternehmen im WBM Konzern errichten die WBM und die WBF im Rahmen der Neubaufensive eigene bezahlbare Wohnungen. Mit den in diesem Zusammenhang durchgeführten Partizipationsprozessen soll ein tragfähiger Konsens zur Erhaltung einer lebendigen und vielfältigen Stadt gefunden werden.

Den bestandshaltenden Unternehmen WBM, WBF und WBMI stellt im WBM Konzern die MMB multimediale und

telemetrische Dienste entgeltlich zur Verfügung. Sie ist für das Halten und Betreiben von multimedialen Kabel- und Telefonnetzen zuständig.

Mit Umwandlungsbeschluss vom 25. April 2017 wurde die ZIMBAL Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt und in die WBM Immobilien-Service GmbH (WIS) umfirmiert. Die WIS ist im Konzern überwiegend für die gewerbliche Vermietung und Verwaltung zuständig.

Zur Realisierung der Bestandserweiterung hat die WBM gemeinsam mit der degewo AG jeweils 47,45 % der Anteile an der Mertensstraße 16 GmbH erworben. Die Mertensstraße 16 GmbH errichtet derzeit 1.024 Wohnungen in Berlin-Spandau.

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

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

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Entwicklungen im Euroraum wie auch in der Welt weisen eine deutliche Verbesserung gegenüber den Vorjahren auf. Derzeit wird davon ausgegangen, dass dieser positive konjunkturelle Trend anhält.

Auch die deutsche Wirtschaft partizipiert an den optimistischen Impulsen am internationalen Markt. Besonders durch die verstärkte Nachfrage nach Industriegütern konnte das verarbeitende Gewerbe seine Produktion kräftig ausweiten. Die Bauwirtschaft arbeitet nahe an ihrer Kapazitätsgrenze und der Beschäftigungsaufbau, insbesondere im Dienstleistungsbereich, setzt sich fort.¹

Dieser Trend zeigt sich auch in der Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) sowie in der positiven Entwicklung der Arbeitslosenquote. Das BIP stieg gemäß dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2017 um 2,2 %. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote gemäß der Bundesagentur für Arbeit um 0,5 Prozentpunkte auf 5,3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember. In Berlin lag die Arbeitslosenquote mit 8,4 % über dem Bundesdurchschnitt, reduzierte sich aber um 0,8 % zum Vorjahr. Allen voran ist der Dienstleistungssektor der Wirtschaftsmotor für die Hauptstadtregion. Zusätzliche Impulse kommen aus den (Wohnungs-) Bauinvestitionen und dem Konsum.

Ungebrochen bleibt die Anziehungskraft von Berlin. Die Menschen schätzen an Berlin die Vielfalt an Nationalitäten, Lebensarten und Kultur. Gleichzeitig entwickelt sich Berlin zu einem Wissenschafts- und Technologiestandort. Neue Arbeits- und Studienplätze werden geschaffen, Berlins Einwohnerzahl wächst somit stetig.

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft bleibt eine wichtige Wirtschaftskraft in Deutschland, ist aber stark durch Unterschiede in den regionalen Teilmärkten gekennzeichnet. Die besseren wirtschaftlichen Voraussetzungen und die vorhandene Infrastruktur in den Metropolregionen führen zu einer erhöhten Nachfrage

nach Wohnraum und bei einem angespannten Wohnungsmarkt zu steigenden Mieten.

Dieser Entwicklung muss durch verstärkte Investitionen in den Wohnungsbau entgegengewirkt werden.

Neben dem Erfordernis einer Energiewende aufgrund des Klimawandels bedingt auch der demografische Wandel eine Anpassung des Immobilienbestandes. Die unterschiedlichen Anforderungen an den Immobilienbestand sind mit den Lebensbedürfnissen der Menschen zusammenzubringen. Neben dem durch die Bundesregierung langfristig gesetzten Ziel eines nahezu klimaneutralen Immobilienbestands, gilt es, das Zusammenleben der Generationen in einem nachbarschaftlichen Umfeld zu fördern. Durch den Abbau von Barrieren kann die Lebensqualität für Ältere oder Menschen mit Behinderungen verbessert werden. Zusätzlich unterstützen gezielte Maßnahmen ein familienfreundliches Wohnumfeld für Familien mit Kindern.

Bei weiterhin niedrigem Zinsniveau bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien als eine wertstabile Anlagealternative weiterhin hoch. Die guten Finanzierungsbedingungen ziehen sowohl private als auch institutionelle Anleger auf den deutschen Immobilienmarkt.

Berlin erlebt die Situation einer stark wachsenden Metropole. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Wohnraum beständig hoch und kann mit den vorhandenen Wohnungsangeboten am Markt partiell nicht gedeckt werden.

Es bedarf vornehmlich zusätzlichen Wohnraums durch Neubau in den unteren und mittleren Preissegmenten. Die Neubauoffensive der städtischen Wohnungsunternehmen richtet sich insbesondere an Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben. Dies setzt kostengünstiges Bauen voraus. Hohe Grundstückspreise, komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie steigende Baukosten und Erfordernisse der sozialen Stadt stellen die Umsetzung vor große Herausforderungen.

Neben dem Mietwohnungsneubau erfolgt eine Bestandserweiterung der städtischen Gesellschaften auch durch

den Ankauf von Immobilien. Diese Ankäufe können unter bestimmten Voraussetzungen auch durch die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes erfolgen. Für das Land Berlin handelt es sich hierbei um ein wichtiges politisches Gestaltungsinstrument, den Erhalt der Struktur der Wohnbevölkerung als städtisches Ziel zu erreichen.

Der Büroimmobilienmarkt in Berlin steht dem allgemeinen Geschehen am Wohnimmobilienmarkt in nichts nach. Durch die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt und die Ausweitung der Dienstleistungsbranche ergibt sich eine hohe Nachfrage an Büroimmobilien. Deutlich zu merken ist diese Entwicklung in den bevorzugten Innenstadtlagen. Nicht nur höhere Mietpreise sondern auch qualitativ schwächere Mietflächen werden am Markt akzeptiert. Dem gegenüber steht eine Stagnation bis hin

zu einer leicht rückläufigen Tendenz beim Nachfrageverhalten nach Einzelhandelsflächen unter anderem bedingt durch den wachsenden Onlinehandel.

2.3 Geschäftsverlauf

Mit einem Jahresergebnis von 28,8 Mio. € beendete der WBM Konzern das Jahr 2017. Das geplante EBITDA von 93,1 Mio. € wurde um 2,1 Mio. € übertroffen. Wesentliche Faktoren sind die geringeren Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung gegenüber den Planannahmen.

BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern konnte seinen Bestand um 767 Einheiten erhöhen, davon 446 Einheiten aus Neubaumaßnahmen und 305 Einheiten aus dem Ankauf von Immobilien:

	Wohneinheiten		Gewerbeeinheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Eigener Bestand								
Anzahl	29.550	28.964	1.426	1.432	6.788	6.601	37.764	36.997
Fläche in m ²	1.829.751	1.789.266	284.091	282.731	-	-	2.113.842	2.071.997
Leihgrundstücke								
Anzahl	112	112	0	0	1	1	113	113
Fläche in m ²	5.096	5.096	0	0	-	-	5.096	5.096
Gesamtbestand								
Anzahl	29.662	29.076	1.426	1.432	6.789	6.602	37.877	37.110
Fläche	1.834.846	1.794.362	284.091	282.731	-	-	2.118.937	2.077.093

MIETENENTWICKLUNG

Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wurde im April 2017 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Land Berlin unterzeichnet. Diese Vereinbarung beeinflusst die Entwicklung der Wohnungsmieten im WBM Konzern erheblich.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2017 lag bei 6,08 €/m² (Plan 6,11 €/m²), wobei zum Stichtag am 31.12.2017 die Sollmiete für Wohnungen 6,21 €/m² und die Istmiete 6,06 €/m² betragen.

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 2,7 % in der Planung eingeschätzt und liegen mit 2,8 % marginal über dem Planwert.

	2017	2016	Veränderung
Sollmiete €/m² (durchschnittlich)			
Wohnung	6,08	5,94	0,14
Gewerbe	12,06	11,36	0,70
Erlösschmälerungen in %			
Wohnung	2,83	2,18	0,65
Gewerbe	6,28	5,86	0,43
Istmiete je €/m² (durchschnittlich)			
Wohnung	5,91	5,81	0,10
Gewerbe	11,30	10,69	0,61

Der WBM Konzern hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Gewerbeimmobilien und die damit verbundene Kompetenz in deren Verwaltung und Weiterentwicklung. Der Gewerbeimmobilienmarkt unterliegt durch die sich ständig verändernden nutzerspezifischen Anforderungen an die Mietflächen einem

¹ BMWi: Schlaglichter der Wirtschaftspolitik Monatsbericht Dezember 2017

permanenten Wandel. Verschiebungen gab es auch in der Nachfragequalität der Mietflächen.

Während es bei Einzelhandelsflächen auch in exponierten Lagen zu einer Stagnation kam, wurden besonders großflächige Büroimmobilien stark nachgefragt. Im Geschäftsjahr konnten insbesondere durch Neuvermietungen nach Abschluss von Baumaßnahmen die Istmieten um 0,61 €/m² auf 11,30 €/m² erhöht werden.

Neben der Entwicklung der Wohnungsmieten engagiert sich der WBM Konzern aktiv für soziale Einrichtungen, die Menschen in Notlagen unterstützen oder auch ein nachbarschaftliches und soziales Miteinander im Umfeld fördern. Gleichzeitig eröffnen wir kulturellen Trägern die Möglichkeit, ihre Projekte in Gewerberäumen des WBM Konzerns umzusetzen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden dafür rd. 28.000 m² zur Verfügung gestellt.

	2017	2016	Veränderung
Fluktuationsquote in %			
Wohnung	4,7	5,0	-0,4
Leerstandsquote (Anzahl) in %			
Wohnung	1,7	1,7	0,0
ohne Bauleerstand	0,6	0,5	0,1

Fehlender preiswerter Wohnraum und steigende Mieten beeinflussen die Umzugsbereitschaft in Berlin erheblich. Daraus resultiert auch im WBM Konzern eine seit Jahren sinkende Fluktuationsquote (im Jahr 2017 4,7 %). Von den 1.744 Neuvermietungen erfolgten 420 als Erstvermietung nach Neubaufertigstellung, davon 134 Wohnungen an Mieter/-innen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2014 und 2015. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 61 % der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen WBS vergeben.

Einen weitergehenden Schutz benötigen besondere Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende). Mit Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung verpflichteten wir uns, 25 % der WBS-Vermietungen an Wohnberechtigte dieser Gruppen zu vergeben. Der WBM Konzern konnte im Geschäftsjahr die in der Kooperationsvereinbarung zugesagte Quote übertreffen.

Zum 31.12.2017 standen im WBM Konzern 494 Wohnungen leer, davon 312 Wohnungen aufgrund von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

BAUTÄTIGKEIT

Der WBM Konzern verfolgt in seinen Bestandsimmobilien eine sozial ausgerichtete Mietpolitik, gleichzeitig setzt der Konzern auf strategisches Wachstum vorrangig durch Neubau.

Bei der Erstellung von Wohnraum liegt der Fokus auf bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 36,4 Mio. € für Neubauprojekte investiert.

Das von einem Projektentwickler errichtete Neubauprojekt Heidelberger Straße 79-81 wurde im Januar 2017 fertiggestellt. Das Projekt umfasst sieben Gebäude in geschlossener Bauweise und verfügt über 159 Wohneinheiten und 30 Tiefgaragenstellplätze. Es befindet sich in beliebter zentraler Lage in Alt-Treptow zwischen dem Treptower Park und dem Landwehrkanal.

Im I. Halbjahr 2017 wurden in Berlin Mitte die Neubauprojekte „Almstadt Mitte“ mit 24 Wohnungen und das Wohnquartier Schmidstraße mit insgesamt 124 Wohneinheiten und 55 PKW Stellplätzen fertiggestellt.

Zum Ende des Jahres konnten bereits die ersten 49 Wohnungen des Neubauvorhabens in der Eckertstraße zur Vermietung übergeben werden. Anfang des Jahres 2018 erfolgte hier die Fertigstellung von weiteren 40 Wohnungen.

Weitere Neubauvorhaben befinden sich in der Bauphase. Das Projekt Strausberger Straße wird an den Giebel eines Bestandsgebäudes angefügt. Mit Wohnflächen zwischen 42 m² bis 117 m² werden 50 überwiegend barrierefreie Wohnungen erstellt.

Hinter den Bauten der Frankfurter Allee entstehen in der Liebigstraße 55 Wohnungen in zwei Stadthäusern. Die beiden Stadthäuser umrahmen einen bestehenden Altbau und nehmen sich mit ihren zeitgenössischen Fassaden zu den monumentalen Bauten der Frankfurter Allee elegant zurück.

Auf dem Gelände des ehemaligen Böhmisches Brauhauses zwischen Frieden-, Pufendorf- und Matthiasstraße entsteht ein neues Stadtquartier. Die WBF plant in der Friedenstraße 85-89 einen E-förmigen Neubau mit 192 Mietwohnungen, davon 64 geförderte Wohnungen. Neben dem Neubau der WBF wird ein neuer Stadtplatz für die Anwohner entstehen, an dem sich im Erdgeschoss auch Gewerbenutzungen befinden werden.

In unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Samariterstraße entstehen weitere 20 Wohneinheiten in bester Innenstadtlage und ressourcenschonend durch die Umnutzung und den Umbau von Gewerbeflächen. Der Baubeginn fand in der zweiten Jahreshälfte 2017 statt, die Fertigstellung des Projektes Mainzer Straße ist für das II. Quartal 2018 avisiert.

Im Bezirk Spandau wurde im Juli 2017 gemeinsam mit den Kooperationspartnern degewo AG, Kilian Immobiliengruppe und MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH Richtfest für 1.024 Wohneinheiten gefeiert. Die Fertigstellung erfolgt in mehreren Abschnitten ab dem II. Quartal 2018. Der Vermietungsstart ist bereits erfolgt.

Am Standort Fischerinsel Ecke/Mühlendamm entstehen neue bezahlbare Mietwohnungen für alle Generationen. Da wir uns hier am Cöllnischen Fischmarkt, der Wiege der Stadt Berlin, befinden, erfolgten archäologische Grabungen, begleitet mit einer ausstellungsgleichen Informationswand entlang des Bauzauns. Gleichzeitig wurden auf Informations- und Diskussionsveranstaltungen mit Vertretern des Bezirkes und der Anwohnerschaft im Zuge der Bürgerbeteiligung die Planungsvarianten erörtert. Als Bebauung wird eine Blockrandschließung mit ca. 180 Wohneinheiten favorisiert.

Neben den klassischen Neubauten planen wir im Quartier Osthafen entlang der Stralauer Allee neue Wohnungen durch Aufbauten auf den Dächern von Bestandsimmobilien. Unter Beteiligung der Anwohner/-innen befindet sich das Projekt mit rd. 280 Wohnungen in der Vorplanung.

Neben den angeführten Bauvorhaben befinden sich derzeit weitere Projekte mit ca. 3.500 Wohnungen in der vorbereitenden Planung.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bleiben neben dem Neubauprogramm, besonders unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und wirtschaftlichen Erfordernissen, wichtige Schwerpunkte zur Werterhaltung und -verbesserung der Bestandsimmobilien.

So wurden u. a. die ersten drei Bauabschnitte der Modernisierungsmaßnahme in einem unserer größten Wohnkomplexe in Berlin Spandau mit rund 380 Wohneinheiten erfolgreich abgeschlossen. Die Betreuung und Unterstützung unserer Mieter/-innen während der Baumaßnahmen erfolgte durch unsere Mitarbeiter/-innen in Kooperation mit externen Mieterbetreuungsbüros.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms über 400 Wohnungen mit Schallschutzfenstern ausgestattet.

Im Sommer 2017 konnten die umfangreichen Baumaßnahmen in der Karl-Liebknecht-Straße 13 (Berlin Carré) abgeschlossen werden. Die feierliche Eröffnung durch den Hauptmieter Kaufland erfolgte am 03.08.2017.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für Werterhaltung und -verbesserung der Bestandsimmobilien insgesamt 55,4 Mio. € aufgewandt.

ANKAUF

In der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ und der Kooperationsvereinbarung haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, das geplante Bestandswachstum neben dem Wohnungsneubau auch durch Immobilienankäufe zu erreichen.

In 2017 wurden Immobilien mit insgesamt 225 Wohnungen und 832 m² Gewerbefläche erworben. Von den sechs angekauften Objekten entfallen drei mit 59 Wohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg auf die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte aufgrund § 24 ff. BauGB. Durch Ausübung der Vorkaufsrechte beabsichtigen die Bezirke der zunehmenden Gentrifizierung und Verdrängung von Haushalten mit geringen Einkommen entgegenzuwirken. Es handelt sich mehrheitlich um Gebäude aus der Gründerzeit in gewachsenen

Quartiersstrukturen, in denen der WBM Konzern bereits mit eigenen Beständen in der näheren Umgebung vertreten ist. Ein weiteres Objekt wurde durch Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts im Zusammenhang mit Erbbaurechtskonstellationen erworben. 166 Wohnungen unterliegen miethpreisrechtlich dem sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg).

Zum Zwecke des Wohnungsneubaus hat der Gesellschafter sieben Grundstücke in den Bezirken Mitte, Spandau und Pankow mit einer Fläche von insgesamt 44.366 m² als Sachwerteinlage in die Gesellschaft eingebracht.

Für zwei weitere Objekte im Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain hat der WBM Konzern bereits im Geschäftsjahr 2017 eine Anzahlung geleistet. Der Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgte im Januar 2018.

PARTIZIPATION

Der WBM Konzern setzt auf eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung seiner Quartiere. Wir sind überzeugt, dass es nur gemeinsam mit der Mieterschaft vor Ort und durch ein enges Netz lokaler Akteure gelingt, stabile Nachbarschaften und zukunftsfähige Quartiere zu gestalten.

Dabei legen wir großen Wert auf die konstruktive Zusammenarbeit mit unseren Mieteräten und Mieterbeiräten. Uns ist es gelungen, zwei neue Mietervertretungen zu gründen. Im Jahr 2017 sind damit insgesamt 18 Mieterbeiräte/Mietervertretungen im WBM Konzern tätig. Deren Ehrenamt unterstützen wir und stehen im regelmäßigen Dialog, u. a. in gemeinsam stattfindenden Quartiersbegehungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Mieterrat entwickelte sich im ersten Jahr seiner Gründung konstruktiv. Gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) konnten wir Schulungen zu verschiedenen wohnungswirtschaftlichen und rechtlich relevanten Themen durchführen, wir haben unsere Investitionsplanung erörtert und uns regelmäßig zur aktuellen Entwicklung im WBM Konzern ausgetauscht.

In der Kooperationsvereinbarung wurde eine Bürgerbeteiligung im Rahmen von größeren und komplizierten Neubauvorhaben und Nachverdichtungsprojekten verbindlich verabredet.

In 2017 haben sich alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen und gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Plattform unter Federführung von Frau Prof. Dr. Gesine Schwan die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ in ihren einzelnen Phasen strukturiert und definiert. Mit der Erarbeitung gemeinsamer Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau wurde für alle Beteiligten ein transparenter Handlungsrahmen geschaffen. Die Leitlinien werden von den städtischen Gesellschaften als verbindlich anerkannt, zunächst für ein Jahr erprobt und evaluiert.

Im Rahmen bereits laufender Planungsverfahren für Neubau und deren Umsetzung kamen beim WBM Konzern wieder eine Vielfalt von Beteiligungsverfahren im Geschäftsjahr zum Einsatz auch unter Einbindung der gewählten Mietergremien. Die Formate reichten von Informationsmaterialien und -veranstaltungen, Ausstellungen bis hin zu Workshop-Verfahren, Bürgerversammlungen und Runden Tischen. Unterstützt und begleitet wurden diese Beteiligungsverfahren von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den zuständigen Bezirksämtern und Dienstleistenden mit einschlägiger Erfahrung in den Bereichen Quartiers- und Stadtentwicklung.

STEUERN

Im Geschäftsjahr 2017 bereitete der WBM Konzern in einem umfangreich angelegten Projekt für die bestandshaltenden Gesellschaften WBF, WBMI und die BEWOG die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundbesitzkürzung vor. Diese Gesellschaften veräußerten ihre Betriebsvorrichtungen und weitere gewerbesteuerschädliche Wirtschaftsgüter auf die Konzerngesellschaft WIS. Gleichzeitig wurden im Wesentlichen die bestehenden Gewerbemietverhältnisse der Gesellschaften WBF, WBMI und der BEWOG per Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz auf die WIS übertragen. Damit verwalten und nutzen die Gesellschaften künftig ausschließlich ihren eigenen Grundbesitz und stellen die erzielten Einkünfte faktisch gewerbsteuerfrei. Die hierdurch erzielte wirtschaftliche Entlastung kann für die anspruchsvollen immobilienwirtschaftlichen Aufgaben im WBM Konzern genutzt werden.

SOZIALES UND KULTURELLES ENGAGEMENT

Mit dem Grundsatz „Nachhaltig denken und handeln“ hat der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2017 seinen ersten

Nachhaltigkeitsbericht nach dem DNK Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht. Es handelt sich um einen integrierten Bericht, der sowohl den Nachhaltigkeitsbericht, den Jahresabschluss als auch die DNK-Nachhaltigkeitserklärung enthält. Das Konzept dieses Berichtes wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

Gemeinsam mit dem Humanistischen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V. (HVD) engagieren wir uns im Rahmen unseres Projektes „Hallo neue Nachbarn“ für Mieter/-innen mit Fluchterfahrung, um ihnen das Ankommen in Berlin zu erleichtern. Es wurden 25 Mieterpatenschaften geschlossen. Die Patenschaften fördern den interkulturellen Austausch und helfen dabei, Barrieren und Missverständnisse frühzeitig und nachhaltig abzubauen. Regelmäßig fanden zudem auch Informations- und Reflexionstreffen von Paten/-innen statt. Das „Netzwerk -Nachbarschaft“ hat das Nachbarschaftsprojekt für seine Do-it-yourself-Bastelaktion anlässlich des Berliner Freiwilligentages als „Schönste Nachbarschaftsaktion 2017“ ausgezeichnet.

In Zusammenarbeit mit interessierten Mieter/-innen haben wir unter dem Motto „Grün denken, grün handeln“ auf vielfachen Wunsch neue grüne Höfe in verschiedenen Quartieren gestaltet. Es fanden Aktionstage mit unserer Mieterschaft, einer Landschafts- und Gartenarchitektin und eines Teams des WBM Konzerns statt. So erhielten drei Höfe ein neues grünes Gesicht und die Mietergärten konnten zum urbanen Gärtnern an die Bewohnerschaft übergeben werden. Im November wurde die viele Arbeit belohnt. Ein neuer Mietergarten erhielt in einem durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit der „Grünen Liga“ initiierten Wettbewerb eine Auszeichnung.

Im Bereich Baukultur engagiert sich der WBM Konzern im vom Bezirk Mitte initiierten Werkstadtverfahren „Pavillons in der Karl-Marx-Allee“. Fünf renommierte Architekturbüros entwickeln Pavillon-Typen im historischen Kontext des Berliner Städtbaus der Nachkriegsmoderne.

Der WBM-Kulturkalender stand dieses Jahr ganz im Zeichen der Stadtbiene. Unter dem Titel „Bee my Friend“ wurde das Leben der Biene als fleißiger Stadtbürger mit Text und aufwendigen Fotoinszenierungen in Szene gerückt. Dabei

erhielten wir tatkräftige Unterstützung durch zwei unserer Gewerbieter: Gregor Marvel von der „Friendly Society“ übernahm die künstlerische Leitung, während uns ein Galerist seine Räumlichkeiten für das Fotoshooting zur Verfügung stellte. Die Fotomodelle waren WBM Mieter/-innen und deren Freunde. Der Kalender wurde mit dem „gregor international calendar award of excellence“ für das beste Konzept ausgezeichnet.

Im Rahmen des Architektur Awards „Der innovative Müllplatz“ bewarb sich der WBM Konzern mit einem hochwertigen aus Holz gestalteten Müllplatz im Nikolaiviertel und konnte sich gegen 71 Teilnehmer durchsetzen. Bei diesem Wettbewerb wurden zukunftsweisende Ideen und Entwürfe gesucht, um die bestehenden konventionellen Müllplätze architektonisch wieder attraktiv zu gestalten. Der Award wurde vom BBU, dem Landesverband Berlin des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und der Berliner Stadtreinigung (BSR) ins Leben gerufen.

FINANZIERUNG

Im Geschäftsjahr 2017 sind für Neubau- und Ankaufsinvestitionen sowie Modernisierungsmaßnahmen Kredite von 59,3 Mio. € aufgenommen worden. Davon entfielen knapp 39 % auf Mittel aus Förderprogrammen.

Den Neuaufnahmen stehen planmäßige Tilgungen von 25,2 Mio. € sowie außerplanmäßige Tilgungen und Tilgungssubventionen von 2,9 Mio. € gegenüber. Danach belaufen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 970,1 Mio. €.

Umfinanzierungsmaßnahmen, aufgrund auslaufender Zinsbindungen, von 53,7 Mio. € führten zu einer weiteren Absenkung des Zinsaufwandes und damit zur Verbesserung der Ertragslage. Die positive Wertentwicklung der Immobilienbestände führt bei der Zusammenfassung von umzufinanzierenden Darlehen zur Freigabe von Sicherheiten und damit zu besser nutzbaren Beleihungsreserven.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der langfristigen Kreditneuaufnahmen und Umfinanzierungen betrug 1,34 % p.a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 12,4 Jahren. Damit wurde die durchschnittliche Zinslast weiter auf 2,83 % p.a. reduziert.

Für die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Anstieg auf 7,8 Jahre (Vorjahr 7,5 Jahre), aufgrund langfristig vereinbarter Zinsbindungen, zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m² Wohn- und Gewerbefläche stieg auf 458 €/m² (Vorjahr 452 €/m²). Der Anteil variabel verzinsten Kredite blieb in 2017 relativ konstant bei 5,6 %.

PERSONAL

Eine gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiterschaft ist das Fundament unseres Unternehmens, da die Leistung eines jeden den Unternehmenserfolg beeinflusst. Das Zusammenspiel von wirtschaftlichen Anforderungen und sozialen Interessen muss über eine ausgewogene Personalstrategie, besonders im Rahmen des demographischen Wandels, umgesetzt werden.

Aufgrund der Wachstumsstrategie im WBM Konzern erfolgten im Geschäftsjahr 27 Neueinstellungen von Mitarbeiter/-innen hauptsächlich in den Bereichen Quartiersentwicklung und Quartiersbetreuung.

Die Einstellung neuer Mitarbeiter/-innen bedarf eines effektiven Onboardings im Unternehmen. Im Geschäftsjahr wurde deshalb das Projekt „WBM Willkommenskultur“ durchgeführt, um den Neuzugängen den Einstieg zu erleichtern und die WBM als attraktiven Arbeitgeber zu präsentieren.

Gleichzeitig wurde der bereits begonnene Prozess zur Weiterentwicklung und verbindlichen Etablierung unserer Führungskultur fortgesetzt. Ein kooperativer Führungsstil

soll zum unverkennbaren Merkmal unserer Unternehmenskultur werden.

In 2017 wurde ein Konzept für ein Potenzialträgerprogramm fertiggestellt. Ziel dieses Programmes ist die Entwicklung unserer Führungs- und Fachkräfte von morgen. Mit der Umsetzung wurde im Januar 2018 begonnen.

Die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterschaft hat eine hohe Priorität, zahlreiche Angebote an Weiterbildungsmaßnahmen wurden angenommen. Neben den Themengebieten Wohnungswirtschaft und Gebäudetechnik gab es Veranstaltungen zu Kommunikation und Zeitmanagement.

In sieben verschiedenen Ausbildungsberufen oder Studienrichtungen werden zum Jahresende 22 junge Menschen in der WBM ausgebildet. Wie bereits in den Vorjahren konnte den im Geschäftsjahr ausgelernten Auszubildenden und Studierenden ein unbefristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

Die WBM stellt mit den oben genannten Maßnahmen die Weichen in ihrer Personalstrategie, da in den nächsten Jahren altersbedingt viele Mitarbeiter/-innen das Unternehmen verlassen werden.

Der Frauenanteil an der Belegschaft lag zum 31.12.2017 bei 66,3 % (Vorjahr 66,9 %), die Schwerbehindertenquote bei 7,0 % (Vorjahr 7,1 %).

Zum Jahresende betrug das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten unverändert 49,0 Jahre.

Anzahl der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter bzw. Vollzeitkräfte:	31.12.2017		31.12.2016	
	MA*	VbE**	MA*	VbE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0
Angestellte	316	297,9	294	277,2
Gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister)	44	43,1	45	44,0
Mitarbeiter/-innen ohne Auszubildende	362	343,0	341	323,2
Auszubildende	22	21,9	23	23,0
Mitarbeiter/-innen in ATZ-Freiphase	4	–	1	–
Mitarbeiter/-innen gesamt	388	364,9	365	346,2

* Mitarbeiter/-innen ** Vollbeschäftigteneinheit

GESETZ ZUR GLEICHBERECHTIGTEN TEILHABE VON FRAUEN UND MÄNNERN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN IN DER PRIVATWIRTSCHAFT UND IM ÖFFENTLICHEN DIENST

Um den Anteil von weiblichen Führungskräften in Spitzenpositionen der deutschen Wirtschaft signifikant zu erhöhen, wurde das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ im April 2015 durch die Bundesregierung verabschiedet.

Der WBM Konzern fördert die Chancengleichheit in der Mitarbeiterschaft und trifft Entscheidungen bei Einstellungen oder Beförderungen nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit. Ziel der WBM ist und bleibt es, einen Frauenanteil der Beschäftigten in allen Bereichen von mindestens 50 % anzustreben.

Im Aufsichtsrat der WBM hat sich auch nach der Wahl der Arbeitnehmervertreter der Anteil der Frauen nicht verändert. Weiterhin sind 4 der 9 Aufsichtsratsmandate mit Frauen besetzt. Das entspricht unverändert einer Quote von 44,4 %.

Die Geschäftsführung der WBM ist paritätisch besetzt. Der Gesellschafter hat bei der Geschäftsführerbestellung den Frauenanteil umgesetzt.

In der zweiten Führungsebene (Bereichsleitung) sind zum 31.12.2017 nach der in Vorjahren geänderten Organisationsstruktur keine Frauen tätig. Bei Nachfolgeregelung oder Neubesetzung der Stellen sollen diese nach Abwägung von Qualifikation und Effizienz für das Unternehmen an Frauen vergeben werden.

Auf der Ebene der Abteilungsleiter/-innen, der dritten Führungsebene im Unternehmen, liegt die Frauenquote bei 66,7 %. Damit sind auch die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) erfüllt.

2.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.4.1 Ertragslage

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 28,8 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung sowie den Ergebnissen aus der Immobilienbewertung.

Angaben in T€	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	235.310	224.330	10.980
Umsatzerlöse aus Verkaufstätigkeit	333	623	–290
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.115	3.101	14
	238.757	228.054	10.703
Bestandsveränderungen	–2.671	2.961	–5.633
Andere aktivierte Eigenleistungen	983	757	226
Sonstige betriebliche Erträge	11.947	9.971	1.976
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–116.977	–114.931	–2.046
<i>davon Instandhaltung/Instandsetzung</i>	–51.265	–48.344	–2.921
Personalaufwendungen	–22.249	–20.370	–1.879
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–14.474	–8.276	–6.198
Sonstige Steuern	–124	218	–342
EBITDA	95.192	98.385	–3.193
Abschreibungen	–38.655	–36.139	–2.516
Zuschreibungen zum Anlage- und Umlaufvermögen	17.800	3.760	14.040
Finanzergebnis	–25.400	–30.406	5.006
Ertragsteuern	–20.127	3.719	–23.847
Jahresergebnis	28.812	39.319	–10.507

Die Veränderung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** wird wesentlich durch die Entwicklung der Istmieten (+6,4 Mio. €) und Erlöse aus Umlagenabrechnungen (+4,7 Mio. €) bestimmt. Im Wohnbereich konnten um 4,0 Mio. € höhere Mieten durch Bestandszugänge (Neubau und Ankauf), Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB und Mietanpassungen bei Neuvermietungen generiert werden. Auch bei den Gewerbemieten ist ein Anstieg zu verzeichnen. Dieser resultiert vorrangig aus den Fertigstellungen umfangreicher Baumaßnahmen und den anschließenden Vermietungen. Die erhebliche Zunahme der Erlöse aus Umlagenabrechnungen steht im Zusammenhang mit der Umstellung und damit Vereinheitlichung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr. Aufgrund auslaufender Verträge entwickelten sich die Erlöse aus öffentlichen Fördermitteln im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. € planmäßig rückläufig.

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

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

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

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wird wesentlich durch 4,6 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 3,3 Mio. €), 3,6 Mio. € Erstattungen und Schadensersatzleistungen (Vorjahr: 3,5 Mio. €), vorrangig durch Versicherungen, sowie 1,1 Mio. € Baukostenzuschüsse (Vorjahr: 0,6 Mio. €) geprägt.

Die Veränderung der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierte vor allem aus höheren Aufwendungen für Instandsetzung/Instandhaltung. Zur Erhaltung und Wertverbesserung des Immobilienbestands wurden durch den WBM Konzern, neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen, insgesamt 51,3 Mio. €

(Vorjahr 48,3 Mio. €) aufgewandt. Der Anstieg resultiert vorrangig aus komplexen Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. in der Köpenicker Straße 97-101 und der Borsigstraße/Novallisstraße/Torstraße. Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung (21,0 Mio. €) blieben auf Vorjahresniveau.

Der Anstieg der **Personalaufwendungen** basiert auf Tarifanpassungen und Neueinstellungen zusätzlicher Mitarbeiter zur Umsetzung der Wachstumsstrategie.

Der Anstieg des **sonstigen betrieblichen Aufwandes** im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus um 1,6 Mio. € höheren Unternehmens- und Steuerberatungskosten, im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der erweiterten Grundbesitzkürzung für die drei bestandhaltenen Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOG, um 2,5 Mio. € höheren Zuführungen zu Rückstellungen für Prozessrisiken sowie der Zuführung von 1,0 Mio. € zur Rückstellung für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten. Bestandteil des Postens sind weiterhin 0,5 Mio. € nicht mehr verwertbare Planungsleistungen für ein Neubauprojekt aufgrund der Änderung der präferierten Bebauungsvariante.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf beeinflussen die planmäßigen **Abschreibungen** entsprechend. Darüber hinaus beinhaltet der Posten außerplanmäßige Abschreibungen von 2,5 Mio. €, resultierend aus der Immobilienbewertung sowie nicht mehr nutzbarer Planungsleistungen bei einem Neubauprojekt.

Zuschreibungen ergeben sich aus der erfolgten Immobilienbewertung.

Die Verbesserung des **Finanzergebnisses** wird signifikant durch geringere Zinsaufwendungen bestimmt. Diese konnten durch günstige Marktkonditionen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen generiert werden. Weiterhin tragen höhere Tilgungszuschüsse, im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Ausschüttung aufgrund des Austritts aus einer Beteiligung zur positiven Entwicklung des Postens bei.

Der Posten **Ertragsteuern** wird wesentlich durch die Aufwendungen für die Inanspruchnahme und Auflösung der

aktiven latenten Steuern mit 13,0 Mio. € beeinflusst. Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden auch die voraussichtlichen Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundbesitzkürzung auf die Gewerbesteuer berücksichtigt. Wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei den Tochtergesellschaften ab 2018, sind aktive latente Steuern auf temporäre Wertdifferenzen abweichend zum Vorjahr ohne Gewerbesteuer zu bewerten. Dieser Effekt löst einen Steueraufwand von 10,1 Mio. € aus. Aus dem Geschäftsergebnis 2017 ergaben sich laufende Gewerbe- und Körperschaftsteuern von 8,1 Mio. €. Steuererträge von 0,9 Mio. € resultieren im wesentlichen aus den berichtigten Steuerbilanzen 2013–2016 nach den beendeten Betriebsprüfungen 2009–2012.

2.4.2 Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (–60.901 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (21.564 T€) sowie restitutionsbehäftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (außer Darlehen für Leihgrundstücke) werden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da bei Auslaufen grundsätzlich Prolongationen geplant sind.

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 74,1 Mio. € auf 1.717,3 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 97,6 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Angaben in T€	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung im Geschäftsjahr
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	1.697.451	1.599.947	97.504
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.625.123	1.517.131	107.992
Finanzanlagen	26.833	24.307	2.526
Geldbeschaffungskosten	404	429	–25
Latente Steuern	45.091	58.080	–12.989
Mittel- und kurzfristiger Bereich	19.863	43.243	–23.380
Leihgrundstücke	291	389	–98
Finanzanlagen	0	39	–39
Grundstücke und Bauten im Umlaufvermögen	0	24.404	–24.404
Vorräte und Forderungen	7.563	7.002	561
Liquide Mittel	11.753	11.197	556
Rechnungsabgrenzungsposten	256	211	45
Bilanzvolumen	1.717.314	1.643.190	74.124
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	1.657.068	1.578.106	78.962
Eigenkapital	669.949	631.840	38.109
Rückstellungen	1.112	1.084	28
Verbindlichkeiten	966.398	925.444	40.954
Rechnungsabgrenzungsposten	19.610	19.737	–127
Mittel- und kurzfristiger Bereich	60.246	65.084	–4.838
Rückstellungen	35.944	34.600	1.344
Verbindlichkeiten	24.302	30.484	–6.182
Bilanzvolumen	1.717.314	1.643.190	74.124

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte vorrangig auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (43,3 Mio. €), Immobilienankäufen inklusive geleisteter Anzahlungen (47,7 Mio. €), der Einbringung von Grundstücken inklusive Anschaffungsnebenkosten (11,2 Mio. €) sowie Zugängen aus der Umgliederung von Grundstücken mit fertigen Bauten in das Sachanlagevermögen (24,4 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen wirken sich weiterhin bestandserhöhend aus. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen in Höhe von 17,6 Mio. € stehen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 38,7 Mio. € gegenüber.

Aufgrund der Gewährung eines weiteren Kredits gegenüber der Mertensstraße 16 GmbH, erhöhten sich die langfristigen Finanzanlagen um 2,5 Mio. €.

Der Inhalt des Postens Grundstücke mit fertigen Bauten wurde in die Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände umgegliedert, da derzeit keine Verkäufe von Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

Die Veränderung der latenten Steuern resultiert i. W. aus dem Steueraufwand in 2017 im Zusammenhang mit der erweiterten Grundbesitzkürzung.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 38,1 Mio. € basiert auf dem positiven Jahresergebnis des WBM Konzerns sowie der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,5 % auf 39,0 %.

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 59,3 Mio. € für Baumaßnahmen und Ankäufe. Dem standen Tilgungen von 26,1 Mio. € sowie Tilgungssubventionen von insgesamt 2,0 Mio. € gegenüber. Mit der Umgliederung der Grundstücke mit fertigen Bauten ins Anlagevermögen wurden die Kreditverbindlichkeiten dem langfristigen Bereich zugeordnet.

Die Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen ergab sich im Wesentlichen aus höheren Zuführungen

zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstellungen (3,7 Mio. €). Diese werden zum Teil kompensiert durch um 2,8 Mio. € geringere Steuerrückstellungen.

Der Rückgang der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten resultierte vorrangig aus der Umgliederung der Kreditverbindlichkeiten für Grundstücke mit fertigen Bauten in den langfristigen Bereich.

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:

	2017	2016
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	90.256	77.989
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-94.275	-87.411
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.575	8.766
Veränderung der Zahlungsmittel	556	-656
Zahlungsmittel zum 01.01.	11.197	11.853
Zahlungsmittel zum 31.12.	11.753	11.197

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (33.317 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (21.564 T€) am Stichtag.

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

Der Cashflow der Investitionstätigkeit wurde signifikant durch die Ausgaben für Bautätigkeiten in Neubau- und Bestandsobjekten (41,8 Mio. €) und den Ankauf von Immobilien (47,4 Mio. €) beeinflusst. An das Beteiligungsunternehmen Mertensstraße 16 GmbH erfolgte eine Kreditvergabe über 2,5 Mio. €. Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens basierten größtenteils auf dem Verkauf von Teileigentum in der WBF. Die Einnahmen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens erfolgten aus einer Ausschüttung auf einen Beteiligungsaustritt mit 1,5 Mio. €.

Im Cashflow der Finanzierungstätigkeit spiegelt sich die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von 59,3 Mio. € zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten wider. Die planmäßige Darlehenstilgung gegenüber Kreditinstituten betrug 25,2 Mio. €. Zudem wurden Finanzkredite über 0,9 Mio. € im Rahmen einer Sondertilgung beglichen. Die geleisteten Zinszahlungen beliefen sich auf 28,6 Mio. €.

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

Aufgabe des WBM Konzerns ist es, durch den Bau von Neubauten sowie den Ankauf von Immobilien zur Erreichung des Wachstumsziels der städtischen Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin beizutragen. Die Umsetzung der politisch-gesellschaftlichen Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zeigt sich im Ergebnis des Cashflow der Investitionstätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2017 konnten mehrere Neubauprojekte fertig gestellt und vermietet werden. Weitere Bestandszugänge resultierten aus der Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte sowie der Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit Erbbaurechtskonstellationen. Derzeit befinden sich diverse Neubauprojekte im Bau und in der Vorbereitung. Darüber hinaus wurden bereits in 2017 Anzahlungen für weitere Ankaufsobjekte geleistet, deren Lasten-/Nutzenwechsel am 01.01.2018 erfolgte. Die v. g. Sachverhalte resultierten im Zusammenhang mit der anteiligen Fremdfinanzierung in einer Erhöhung der Bilanzsumme und spiegeln sich im Cashflow der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit wider.

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

Das EBITDA betrug in 2017 95,2 Mio. € und lag damit oberhalb des Planwertes von 93,1 Mio. €. Wesentliche Faktoren sind die geringeren Aufwendungen für Instandhaltung/ Instandsetzung gegenüber den Planannahmen

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 geht in der Mittelfristplanung von durchgängig positiven Jahresergebnissen aus. Dies bietet die Grundlage, um sich mit Zuversicht den anstehenden Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft am Berliner Immobilienmarkt zu stellen.

3 RISIKO-, CHANCEN-, UND PROGNOSEBERICHT

3.1 Risikobericht

Das konzernweite Risikomanagementsystem ist in alle Geschäfts-, Planungs- und Kontrollprozesse eingebunden und unterstützt fundiert bei unternehmerischen Entscheidungen. Als permanenter Prozess in allen Bereichen dient es zur frühzeitigen und umfassenden Risikoidentifizierung, Bewertung und Überwachung und trägt somit zur Solvenz des Konzerns bei.

Das etablierte Risikomanagementsystem umfasst die Risikostrategie, die risikopolitischen Leitlinien, die Berichtsinhalte, -wege und -frequenzen. Über eine Risikodatenbank werden identifizierte Risiken mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe durch die Risk Owner sofort erfasst. Darüber hinaus bietet die Datenbank die Möglichkeit, Entscheidungsträger zeitnah über mögliche neue Risiken zu informieren. Bei schwerwiegenden neu identifizierten Risiken erfolgt durch das ad-hoc-Meldewesen eine Information an die Unternehmensleitung. Turnusmäßig wird in den Quartalsberichten über die vorhandenen Risiken informiert.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems ist die unternehmens- und bereichskonkrete, fünfjährige Wirtschaftsplanung. Auf der Basis von periodisch wiederkehrenden Vergleichs- und Abweichungsanalysen sowie Jahreshochrechnungen werden die Auswirkungen von Abweichungen auf das Konzernergebnis ermittelt und – sofern erforderlich – regulierend eingegriffen.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Da die wirtschaftliche Entwicklung aufgrund des stabilen Immobilienbestands, der geringen Fluktuation der Mieter, der längerfristig gesicherten Finanzierung und der planmäßigen Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit im Prognosezeitraum 2018 gut planbar ist, werden für diesen Zeitraum keine bedeutenden Risiken für den WBM Konzern gesehen.

BAU- UND ANKAUFRISIKEN

Die Erweiterung des Immobilienbestandes stellt eines der wichtigsten strategischen Ziele des Konzerns dar. Bis Ende 2026 beabsichtigt der WBM Konzern das Immobilienportfolio um ca. 9.700 Wohnungen zu erhöhen.

Aufgrund der großen Nachfrage aus dem In- und Ausland ist der Berliner Immobilienmarkt derzeit äußerst angespannt. Der Wachstumskurs des Konzerns ist daher vorrangig auf den Neubau von Immobilien ausgerichtet. Hier besteht ein grundsätzliches Risiko in der Verfügbarkeit ausreichender Bauflächen. Wir setzen hier verstärkt auf die Einbringung landeseigener Grundstücke, da die bebaubaren Flächen nicht ausreichen und die am Markt geforderten Kaufpreise nur bedingt in Einklang mit unserem Auftrag, einer auf sozialen Ausgleich gerichteten Mieten- und Wohnungspolitik, zu bringen sind.

Sowohl bei der Neubautätigkeit als auch bei der Durchführung komplexer Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte bestehen Kosten- und Terminrisiken aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung, durch Insolvenzen von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf. Den Kosten- und Terminrisiken wird mit einer frühzeitigen und detaillierten Projektplanung begegnet. Die

vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projekt-Controlling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht tragen zu einer Risikoreduzierung bei.

Natürlich sind partizipative Prozesse mit dem Ziel, einen möglichst breiten Konsens über die Art und Ausführung von Neubauvorhaben zu erreichen, sinnvoll. Die vom Gesellschafter geforderte umfassende Partizipation trägt aber auch dazu bei, dass einige Bauprojekte aufgrund verschiedener Planungsvarianten teurer werden und zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung entstehen. Ein erster wesentlicher Baustein für eine konsensorientierte, transparente und für alle Seiten tragfähige und verbindliche Partizipation konnte mit den „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“, die im Auftrag aller städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die HUMBOLDT-VIADRINA Governance Plattform entwickelt wurden, geschaffen werden.

Die steigende Anzahl von freifinanzierten Neubauwohnungen kann zu einem Risiko hinsichtlich der Realisierbarkeit von kalkulierten Mieten – vorrangig in den Außenbezirken der Stadt – in den nächsten Jahren führen. Frühzeitige Objektpositionierungen am Wohnungsmarkt und offensive Vermarktungsstrategien dienen der Risikominimierung.

OBJEKTRISIKEN

Die aktuelle Wirtschaftsplanung berücksichtigt die Anforderungen des „Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes“ (WoVG Bln) sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Somit sind alle derzeit vorhandenen mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben des Gesellschafters, des Landes Berlin, verarbeitet.

Unser verhältnismäßig großer Bestand an Gewerbeflächen birgt das Risiko von Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Gewerbemieter. 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 zehn 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.

Der Vermietungsmarkt bei gewerblichen Immobilien ist derzeit in Berlin zweigeteilt. Während bei Büroflächen, insbesondere im Zentrum der Stadt, eine starke Nachfrage besteht, gestaltet sich die Vermietung von Einzelhandelsflächen schwieriger. In diesem Segment müssen wir derzeit eine Stagnation im Nachfrageverhalten feststellen, in einzelnen Regionen sogar eine rückläufige Tendenz. Die sich verschärfende Marktsituation, teilweise bedingt durch den stetig wachsenden Onlinehandel und die damit im Zusammenhang stehenden stagnierenden Expansionspläne potenzieller Kunden, zeigt sich auch in wachsenden Ansprüchen von Interessenten, deren Realisierbarkeit u. a. aufgrund baulicher Gegebenheiten, wie z. B. nicht ausreichender Raumhöhen oder statischer Einschränkungen, Grenzen gesetzt sind. Flexiblere Flächenoptimierungen, Weiterentwicklung des Service- und Dienstleistungsgedankens sowie Implementierungen von Incentives werden als Möglichkeiten gesehen, neue Mieter zu akquirieren sowie vorhandene zu halten.

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

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Mit knapp einer Mrd. Euro Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und einer Strategie des Wachstums unterliegt der WBM Konzern den allgemeinen Zinsänderungsrisiken.

Die Zinsentwicklung steht daher unter stetiger Beobachtung und ein zentrales Finanzmanagement gleicht das Kreditportfolio mit den Entwicklungen am Markt ab. Durch Umfinanzierungen werden Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Konditionen genutzt, Zinssicherheit durch Vereinbarung langfristiger Zinsbindungen geschaffen und zusätzliche Beleihungsreserven generiert.

Kreditneuaufnahmen werden mit der Wirtschaftsplanung abgeglichen. Diese geht von steigenden Zinsaufwendungen

aus, da stetiges Wirtschaftswachstum, eine Tendenz zu leicht ansteigender Inflation sowie veränderte geldmarktpolitische Maßnahmen der Europäischen Zentralbank festzustellen sind. Unsere Ansätze in der mittelfristigen Finanzplanung bewerten wir als konservativ.

Gestiegene Baukosten und Kaufpreise für Immobilien können, bei gleichzeitiger Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund gesetzlicher Vorgaben und der bestehenden Kooperationsvereinbarung, zu geringeren Beleihungspotenzialen führen. Durch aktuell ausreichend erwirtschaftete liquide Mittel und der vorhandenen Beleihungsreserven ist das Risiko höherer Zinskonditionen im WBM Konzern in dem vorgenannten Zusammenhang derzeit gering.

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

Das Team „Cash Management“ erstellt regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen für den WBM Konzern und die Einzelgesellschaften. Liquiditätspotenziale werden unternehmensübergreifend, konzernintern durch ein zentrales Cash-Pooling genutzt.

PERSONALRISIKEN

Um unsere angestrebte nachhaltige Wachstumspolitik in den nächsten Jahren umzusetzen, sind wir auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Darüber hinaus stehen wir im Konzern vor einem demografischen Wandel. Das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeiter beträgt 49,0 Jahre, 30 % der Belegschaft werden in den nächsten 10 Jahren altersbedingt aus dem Unternehmen ausscheiden. Neben dem vorhandenen Engpassrisiko bestehen somit weitere Risiken im Know-how-Abgang und Informationsverlust. Dem muss durch eine konstruktive und strategisch ausgerichtete Personalpolitik entgegengewirkt werden. Dies schließt Personalentwicklungsmaßnahmen, wie Fortbildung, oder das in 2017 initiierte Potenzialträgerprogramm ebenso mit ein, wie moderne Arbeitsplätze, ein Gesundheitsprogramm, ein betriebliches Wiedereingliederungsmanagement oder einen Familienservice. Auch weiterhin werden wir auf die Ausbildung junger Menschen und deren Übernahme nach erfolgreichem Abschluss setzen.

STEUERRISIKEN

In 2017 wurden im Wesentlichen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG für die drei bestandshaltenden Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOGES geschaffen. Für die Nutzung dieses Steuermodells gelten allerdings sehr enge gesetzliche Vorgaben. Geschäftsvorfälle, die außerhalb dieser engen Grenzen auftreten, werden als schädlich angesehen (kurz: steuerschädliches Geschäft) und führen zum Verlust der anteiligen Steuerbefreiung. Bereits in 2017 wurden die unterschiedlichen Unternehmensbereiche der WBM in das Projekt einbezogen und sensibilisiert. Steuerlichen Risiken ab 2018 werden durch zusätzliche Kontrollen der laufenden Geschäftsvorfälle, Schulungen der Mitarbeiter und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems (Tax CMS) vermindert und vermieden.

FAZIT

Die identifizierten und quantifizierten Risiken sind mit ihrem Erwartungswert in der Wirtschaftsplanung 2018 berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Regularien der erweiterten Grundbesitzkürzung eingehalten werden und bei den Unternehmen WBF und WBMI diese bereits in 2018 in Anspruch genommen werden können.

Zum 31.12.2017 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

Der bewusste Umgang mit Chancen gewinnt im Konzern an Bedeutung. Das Chancenmanagement betrachtet Ereignisse und Marktpotenziale, die die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv beeinflussen können.

Berlin als Metropole mit kontinuierlichem Zuzug bietet für Bestandshalter von Immobilien eine hervorragende Vermietungssituation. Weitere positive Entwicklungen sollten in Bezug auf Leerstandszeiten und die Mietentwicklung möglich sein.

Der WBM Konzern nutzt im Rahmen von Umfinanzierungen Potenziale zur Steigerung der Ertragslage und profitiert dabei

von den relativ niedrigen, wenn auch ansteigenden Zinsen. Bei einem langsamer ansteigenden Zinsniveau kann von einer weiteren Reduzierung der relativen Zinslast des WBM Konzerns ausgegangen werden. Sollte sich die tatsächliche Zinsentwicklung mit 0,2 % p. a. unterhalb der Planannahmen bewegen, würde sich eine Reduzierung der Zinslast um ca. 5,2 Mio. € im Planungszeitraum bis 2022 ergeben.

Durch eine positive Entwicklung der Immobilienwerte können weitere Beleihungsspielräume geschaffen werden. Darüber hinaus sind ein prosperierendes Berlin und die Lagen der Bestände des WBM Konzerns attraktiv für Finanzierungspartner. Beides kann positiv für das ambitionierte Wachstumsprogramm genutzt werden.

Laufende Prozessoptimierungen sind wichtige Möglichkeiten zur Effizienzgewinnung und zur Eröffnung von Kostensenkungspotenzialen im WBM Konzern. Durch Prozessstandardisierungen sollen der demografische Wandel aufgefangen werden und freie Kapazitäten für individuelle Kundenbedarfe entstehen.

Die zunehmende Digitalisierung erschließt zusätzliche Ressourcen. Freiwerdende Kapazitäten können genutzt werden, um das Dienstleistungs- und Serviceangebot besser auf die Kundenwünsche auszurichten, zu erweitern und ergänzende Geschäftsfelder zu besetzen.

Der demografische Wandel bleibt ein wichtiges Thema unserer Personalstrategie. Neben der Förderung und der Weiterbildung der Mitarbeiter ist die Akquisition von qualifizierten Fach- und Führungskräften ein steter Prozess. Synergien aus Know-how der „alten“ und neuen Mitarbeiter, den Erfahrungen von beiden Seiten sowie neuen Ideen stellen ein erhebliches Potenzial dar, das wir auch zukünftig nutzen werden.

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

3.3 Prognosebericht

Berlin boomt, und das wird sich aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren nicht ändern. Damit sind wirtschaftlicher Aufschwung und Bevölkerungswachstum aber auch

Gentrifizierung, Verdrängung und Mietpreisanstieg verbunden. Dem versucht das Land Berlin mit Hilfe der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entgegenzuwirken und somit die einzigartige soziale, multikulturelle und funktionale Mischung in den Quartieren Berlins zu erhalten. Die Umsetzung einer sozialen Mieten- und Wohnungspolitik sowie des umfangreichen Wohnungsneubaus für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, führt jedoch auch zu geringeren Renditen.

Trotz geringerer Einnahmen aufgrund der Berücksichtigung der Festlegungen aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin, geht der WBM Konzern in der aktuellen Wirtschaftsplanung der nächsten fünf Jahre von positiven Ergebnissen aus. Für 2018 wird ein Jahresergebnis von 25,2 Mio. € erwartet. Das Plan-EBITDA beträgt 93,3 Mio. €. Bestandteil der aktuellen Planung ist eine durchschnittliche monatliche Sollmiete von 6,26 €/m² Wohnfläche, bei einer Erlösschmälerungsquote im Wohnbereich von 2,1 %. Aufwendungen und Investitionen in den Bestand (ohne Neubau) sind in Höhe von 66,1 Mio. € vorgesehen.

Verschiedene Neubauprojekte wie z. B. Strausberger Straße 37 und Liebigstraße 2A und 3A werden in 2018 fertiggestellt. Auch das gemeinsame Projekt u. a. mit der degewo AG in der Mertensstraße (1.024 Wohnungen) wird voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2018 beendet. Somit werden wir dem angespannten Markt weitere Wohnungen zur Verfügung stellen.

Diverse Vorhaben, wie z. B. Friedenstraße 85-89, gehen in die aktive Umsetzung bzw. es wird mit deren Planungen begonnen. Neben der Neubauplanung steht weiterhin die Erhaltung und Verbesserung unserer Bestandsbauten im Fokus unserer Geschäftspolitik.

Nachdem in 2017 die wesentlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG für die WBF, die WBMI und die BEWOGES geschaffen wurden, gehen wir von einer erstmaligen Inanspruchnahme in 2018 für die Unternehmen WBF und WBMI aus.

Der operative Cashflow weist im Planungszeitraum eine positive Tendenz aus. Für 2018 erwarten wir einen Einnahmenüberschuss von rund 80 Mio. €. Die nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibenden finanziellen Mittel tragen zur Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bei. Liquiditätssengpässe 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 ausgesprochenen Empfehlungen des Landes Berlin angewendet.

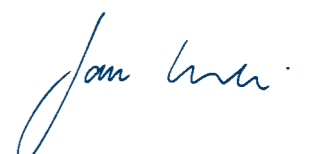
Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs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

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

Berlin, den 20. März 2018



Christina Geib
Geschäftsführerin



Jan Robert Kowalewski
Geschäftsführer

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

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiteten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2017 fanden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsrats-sitzungen, zwei Prüfungsausschusssitzungen, drei Bau- und Vermögensausschusssitzungen sowie eine Sitzung des Personalausschusses statt. Im Rahmen seiner Sitzungen 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 WBM mehr als 50 % der Stimmrechte hält. Diese ist mit Ausnahme der Geschäftsführer ohne Selbstbehalt.

II. GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Die Geschäftsführung hat die Vorschriften des Landesgleichstellungsgesetzes Berlin beachtet.

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

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

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem Fixum und aus einem variablen, erfolgsabhängigen Bonus zusammen. Der variable Anteil basiert auf einer Zielvereinbarung, die am 02.06.2017 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.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführung kommunizierten unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement.

Die Geschäftsführung hatte ihnen keine, nicht in den Aufsichtsratssitzungen behandelte, außerordentliche Ereignisse zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Die Ausschüsse haben nur eine beratende und empfehlende Funktion. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über die Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet.

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

Herr Lutz Basse, Vorsitzender des Aufsichtsrats, war Mitglied des Aufsichtsrats der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (bis 23.11.2017). Weiterhin ist er Mitglied des Aufsichtsrates der EUROPA-CENTER AG und des Beirates der C.E. Danger GmbH & Co. KG sowie Vorstand der EUROPA-CENTER Uwe Heinrich Suhr Stiftung und beratend für die Allthings GmbH tätig.

Frau Dr. Margaretha Sudhof ist Mitglied in den Aufsichtsräten der

- BIM Berliner Immobilien Management GmbH (Vorsitzende),
- Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (Vorsitzende),
- degewo AG,
- Berliner Institut für Gesundheitsforschung, Körperschaft des öffentlichen Rechts,
- Berliner Bäderbetriebe (BBB), Anstalt des öffentlichen Rechts (seit 01.04.2017),
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), Anstalt des öffentlichen Rechts (seit 16.02.2017),
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (seit 17.03.2017),
- BBB Verwaltungs-Infrastruktur GmbH (seit 01.04.2017).

Des Weiteren war sie Mitglied des Aufsichtsrats der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (bis 17.03.2017)

und im Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin Anstalt des öffentlichen Rechts (bis 14.02.2017).

Frau Regula Lüscher ist Mitglied in den Kuratorien:

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

den Stiftungsräten:

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

sowie im Verwaltungsausschuss des Bauhaus-Archiv und im Baukollegium.

Frau Heidemarie Wagner (Aufsichtsratsmitglied seit dem 01.08.2017) ist Mitglied des Beirats der Deutschen Bundesbank/Hauptverwaltung Berlin.

Frau Dorette König (Aufsichtsratsmitglied bis 31.01.2017) ist Mitglied im Verwaltungsrat des Rundfunk Berlin-Brandenburg.

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

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder

- Herr Peter Heid (Aufsichtsratsmitglied bis zum 31.07.2017),
- Herr Jens Peter Hein,
- Henry Henning (Aufsichtsratsmitglied seit dem 01.02.2017),
- Frau Christiane Röseler (Aufsichtsratsmitglied bis zum 31.07.2017),
- Frau Sigrid Braatz (Aufsichtsratsmitglied bis zum 31.07.2017),
- Frau Ramona Morgentaler (Aufsichtsratsmitglied seit dem 01.08.2017) und
- Herr Martin Püschel (Aufsichtsratsmitglied seit dem 01.08.2017)

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 weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsnahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

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

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

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

Des Weiteren ist sie Mitglied in der BAG kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW (seit 27.09.2017) und stellvertretende Leiterin des Arbeitskreises Personal und Organisation des AGW (seit April 2017).

Außerdem ist sie Geschäftsführerin der Mertensstraße 16 GmbH, Berlin.

Herr Jan Robert Kowalewski ist Mitglied der technischen Fachkommission des BBU und war Mitglied im Kuratorium Berliner Mitte bis zu dessen Beendigung im November 2017.

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführer zugestimmt.

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

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

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

V. TRANSPARENZ

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

Unternehmensinformationen sind auch im Internet veröffentlicht worden.

VI. RECHNUNGSLEGUNG

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

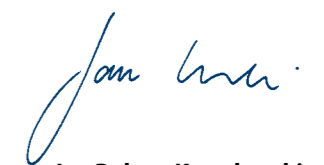
Berlin, 20. März 2018



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christina Geib
Geschäftsführung



Jan Robert Kowalewski
Geschäftsführung

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Konzerns auf.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2017 gewählt und hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Der Abschlussprüfer des Vorjahres, die KPMG AG, hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2016 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
VERLUSTRECHNUNG**

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

2017

Aktiva	31.12.2017 T€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen	1.652.007	1.541.529
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	1.157	285
II. Sachanlagen	1.624.017	1.516.897
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.310.214	1.197.169
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	255.295	230.426
3. Grundstücke ohne Bauten	18.356	8.517
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	7.539
5. Technische Anlagen und Maschinen	614	273
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.185	1.944
7. Anlagen im Bau	15.397	40.744
8. Bauvorbereitungskosten	8.649	3.913
9. Geleistete Anzahlungen	5.768	26.372
III. Finanzanlagen	26.833	24.347
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen	5.782	5.831
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.000	18.465
B. Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	290	389
C. Umlaufvermögen	101.781	125.890
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	60.917	87.852
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0	24.405
2. Unfertige Leistungen	60.901	63.447
3. Andere Vorräte	16	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.547	7.002
1. Forderungen aus Vermietung	2.033	1.314
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	606	1.448
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30	37
5. Forderungen gegen den Gesellschafter	28	12
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.707	4.048
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	(€ 5,00)	(€ 0,00)
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – davon Treuhandvermögen: T€ 21.564 (Vorjahr: T€ 19.839)	33.317	31.036
D. Rechnungsabgrenzungsposten	660	639
1. Geldbeschaffungskosten	404	429
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	256	210
E. Aktive latente Steuern	45.091	58.080
	1.799.829	1.726.527

Passiva	31.12.2017 T€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital	669.949	631.840
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	139.169	129.872
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Konzernbilanzgewinn	285.349	256.537
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	256.537	217.218
2. Konzernjahresüberschuss	28.812	39.319
B. Rückstellungen	37.105	35.734
1. Rückstellungen für Pensionen	1.112	1.085
2. Steuerrückstellungen	3.561	6.342
3. Sonstige Rückstellungen	32.432	28.307
C. Verbindlichkeiten	1.073.164	1.039.216
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	970.135	939.127
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.699	3.776
3. Erhaltene Anzahlungen	63.570	65.176
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung – davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 21.564 (Vorjahr: T€ 19.839)	27.366	25.226
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	402	402
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.696	4.809
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	9
8. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	95	18
9. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern: T€ 1.092 (Vorjahr: T€ 664)	1.201	673
D. Rechnungsabgrenzungsposten	19.611	19.737
	1.799.829	1.726.527

	2017 T€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	238.758	228.054
a) aus der Hausbewirtschaftung	235.310	224.330
b) aus Verkauf von Grundstücken	333	623
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.115	3.101
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.511	3.002
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	983	757
4. Sonstige betriebliche Erträge	30.692	13.994
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-116.977	-114.931
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-116.223	-113.595
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6	-4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-748	-1.332
6. Rohergebnis	150.945	130.876
7. Personalaufwand	-22.249	-20.370
a) Löhne und Gehälter	-18.151	-16.622
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung: T€ -591 (Vorjahr: T€ -556)	-4.098	-3.748
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin	-38.655	-36.139
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.474	-8.276
10. Erträge aus Beteiligungen	1.880	486
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19	11
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus Abzinsung von Rückstellungen: T€ 9 (Vorjahr: T€ 4)	129	74
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: T€ -39 (Vorjahr: T€ -744)	-28.532	-31.280
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.127	3.719
15. Ergebnis nach Steuern	28.936	39.101
16. Sonstige Steuern	-124	218
17. Konzernjahresüberschuss	28.812	39.319

	2017 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	90.256	77.989
Periodenergebnis	28.812	39.319
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.015	32.419
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	2.684	-534
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-1.015	-107
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-141	-196
Ertragsteueraufwand/-ertrag	20.127	-3.719
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-942	-1.951
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.721	-5.106
Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.346	31.176
Ertragsteuerzahlungen	-10.351	-13.312
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-94.275	-87.411
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	434	1.703
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-92.647	-64.241
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.165	-95
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.517	-673
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.537	-24.170
Erhaltene Zinsen	123	65
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.575	8.766
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	-77	-475
Einzahlungen/Auszahlungen von kurzfristigen Geldmarktkrediten	0	-10.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	59.342	78.666
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-892	-765
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-25.190	-25.239
Gezahlte Zinsen	-28.608	-33.421
Veränderung des Finanzmittelbestandes	556	-656
Stand Finanzmittel zum 01.01.	11.197	11.853
Stand Finanzmittel zum 31.12.	11.753	11.197

	Mutterunternehmen							Minderheits- gesellschafter	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG		Konzernbilanzgewinn					Eigenkapital
					Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahres- überschuss	Summe erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital			
T€	T€	T€		T€	T€	T€	T€	T€		
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
Einstellung des Jahresüberschusses 2016 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-		39.319	-39.319	0	0	-	0
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	9.297	-		-	-	-	9.297	0	9.297
Konzernjahresüberschuss 2017	-	-	-		-	28.812	28.812	28.812	-	28.812
Stand 31.12.2017	6.724	139.169	238.707		256.537	28.812	285.349	669.949	0	669.949

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

Online Kommunikation | Marketing: Jasmin Rudolph
E-Mail: jasmin.rudolph@wbm.de

DNK-NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG

WBM Quartiersentwicklung - Prozesssteuerung

Bauftraggeber für Nachhaltigkeit, Energie- und
Umweltmanagement sowie Smart City: Kristijan Krajacic
E-Mail: kristijan.krajacic@wbm.de

FOTOS STAKEHOLDER

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

FOTOS RÜCKSCHAU

S. 52: Bild u.: Martin Püschel, andere: Michael Lindner
S. 53: Bild l. o.: Udo Czyborra, andere: Michael Lindner
S. 54: Michael Lindner
S. 55: Bilder l. o.: mittig, r. u.: Michael Lindner
S. 55: Illustration r. o.: Gert Albrecht
S. 55: Bild l. u.: Jasmin Rudolph
S. 56: Grafik l. o.: Alexander Bartscher
S. 56: Bild r. o.: Gunter Dowe
S. 56: Bild mittig: Michael Lindner
S. 56: Bild u.: Tina Merkau
S. 57: Bild u.: Mark Esper, andere: Michael Lindner

GESTALTUNG | ILLUSTRATION

konstruktiv GmbH, 28357 Bremen
www.konstruktiv.de

DRUCKEREI

Druckerei Girzig+Gottschalk GmbH, 28309 Bremen

Die mit dem Druck des Nachhaltigkeitsberichts
verbundenen CO₂-Emissionen wurden kompensiert.
Insgesamt waren es 692 Kilogramm.



PAPIER

Dieses Druckerzeugnis wurde auf Munken Polar gedruckt.

