

**WBM.**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

TÄTIGKEITSBERICHT  
NACHHALTIGKEITS-  
BERICHT  
JAHRESABSCHLUSS

WBM. 2018

---

# SELBST- VERSTÄNDLICH BERLIN.

EINBINDEN. GESTALTEN.  
VORANGEHEN.



**WBM.**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

**TÄTIGKEITSBERICHT  
NACHHALTIGKEITS-  
BERICHT  
JAHRESABSCHLUSS**



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die WBM ist geprägt von einer wechselvollen Geschichte und einem der spannendsten Portfolios an Wohn- und Gewerbebauten der Hauptstadt. Wir stellen uns den aktuellen Herausforderungen, die ein nachhaltiges Zusammenspiel von gesellschaftlicher Verantwortung, Digitalisierung, Ökologie, Demografie und Wirtschaftlichkeit mit sich bringt. Dabei helfen uns die vielen Persönlichkeiten der WBM, von denen Sie einige durch unseren diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht begleiten.

So unterschiedlich diese Persönlichkeiten sind, so verschieden ihre Spezialgebiete auch sein mögen – wir sind alle „mittendrin“. Uns alle eint unsere Begeisterung für einen einmaligen Bestand, für die Weltstadt Berlin und unser 2018 manifestiertes Selbstverständnis WBM 2020+, nach welchem dieser Bericht aufgebaut ist:

Wir sind die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin und stehen für qualitätsvolle Stadtentwicklung. Die uns anvertrauten Bestände und unsere Projekte betreiben wir verantwortungsvoll und entwickeln gemeinsam nachhaltige, zeitgemäße, komplexe Quartiere aus Wohnen und Gewerbe. Wir schaffen Raum für ein vielfältiges, lebenswertes Berlin.

Die WBM, ihre Teams und Mieterschaft sind mittendrin, in der Stadt, deren Puls so stark schlägt wie kaum der einer anderen Metropole Europas.

**Wir sind selbstverständlich Berlin.**



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Jan Robert Kowalewski**  
Geschäftsführer

---

# INHALT

<b>NACHHALTIGE ENTWICKLUNG</b>	<b>06</b>
Strategische Leitlinien und Ziele   Struktur des Berichtes	
<b>WIR STELLEN UNSERE KUNDEN IN DEN MITTELPUNKT</b>	<b>10</b>
Fair und sicher wohnen   Soziale Quartiersentwicklung   Markenkultur	
<b>WIR GESTALTEN KOMPLEXE QUARTIERE</b>	<b>18</b>
Partizipation   Bestandsentwicklung   Gewerbemanagement   Bestandsbewirtschaftung   Emissionen / Immissionen   Mobilität   Bestandskultur	
<b>WIR SIND EIN LERNENDES UNTERNEHMEN</b>	<b>36</b>
Attraktiver Arbeitgeber   Chancengleichheit   Personalentwicklung   Digitale Prozesse   Datensicherheit   Netzwerkkultur   Transparenz	
<b>KENNZAHLENINDEX NACH DNK (DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX)</b>	<b>48</b>
Überblick Kriterien und Leistungsindikatoren	
<b>JAHRESABSCHLUSS 2018</b>	<b>56</b>
Bericht des Aufsichtsrates   Konzernlagebericht   Anlage   Konzernbilanz & Konzernabschlussrechnung	
<b>IMPRESSUM</b>	<b>96</b>

## MITTENDRIN

- Mietwohnungen Gesamtbestand
- Neubau fertiggestellt seit 2013
- Bestandsankauf seit 2013

Zahlen per 31.12.2018



## WBM. KENNZAHLEN

2018 | 2017

Bewirtschafteter Bestand  
**31.279 | 29.662**

Eigenbestand  
(inkl. Leihgrundstücke)  
**30.467 | 29.662**

Fremdverwaltung  
**812 | 0**

Gewerbefläche in m<sup>2</sup>  
**284.209 | 284.091**

Mitarbeiterzahl am Jahresende  
**394 | 388**

Bilanzsumme in Mio. €  
**1.928 | 1.800**

Anlagevermögen in Mio. €  
**1.767 | 1.652**

Eigenkapital in Mio. €  
**718 | 670**

Konzernumsatz in Mio. €  
**247 | 239**

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

Cashflow aus der lfd.  
Geschäftstätigkeit in Mio. €\*  
**106,1 | 90,0**

\* nach DRS 21

Laufende Instandhaltung /  
Instandsetzung / Modernisierung /  
Investitionen ohne Neubau in Mio. €  
**49,7 | 55,4**

Investitionen in den Neubau in Mio. €  
**28,9 | 36,4**

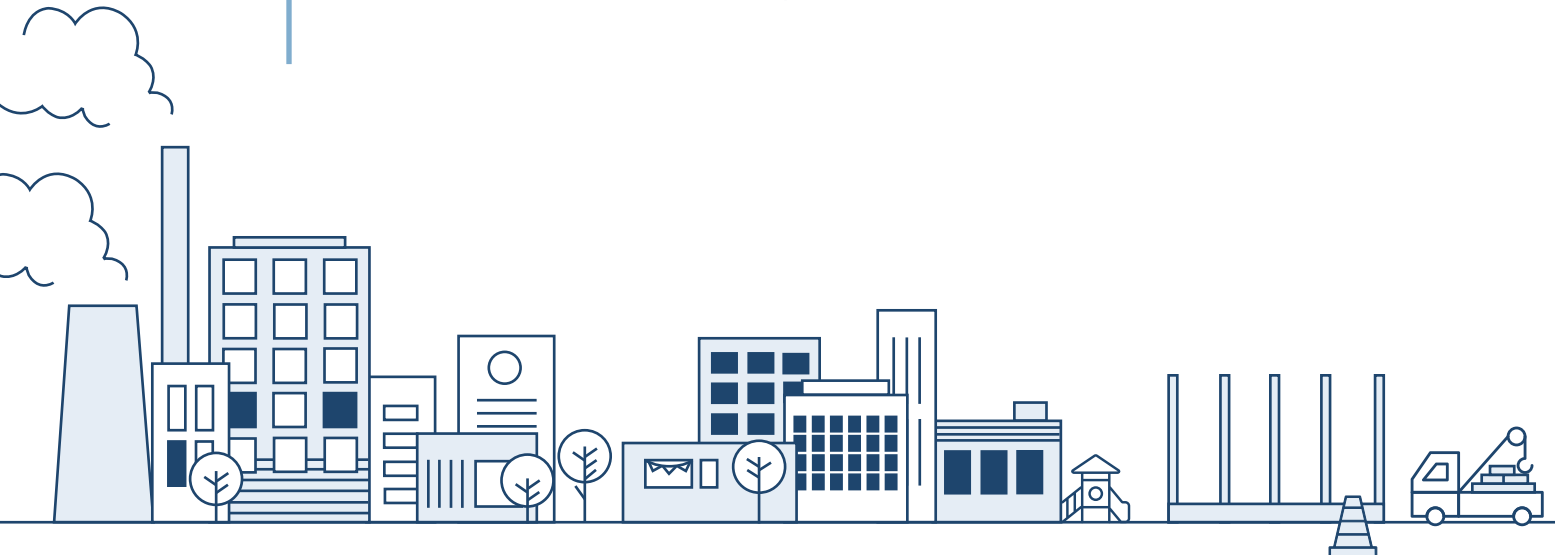
Wie wir durch eine nachhaltige  
Finanzpolitik die Stabilität  
der WBM und unserer Quartiere ge-  
währleisten erfahren Sie im  
→ **KONZERNLAGEBERICHT:  
ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND  
FINANZLAGE**

---

# NACHHALTIGE ENTWICKLUNG


## UNSERE ZENTRALEN ZIELE:

- Soziokulturelle Verantwortung übernehmen im Einklang mit Wirtschaftlichkeit
- Stete Beteiligung der Stakeholder
- **WIR STELLEN UNSERE KUNDEN IN DEN MITTELPUNKT.**
- Bestandserweiterung um 10.000 Wohneinheiten bis 2026
- Nachhaltige Entwicklung unserer Quartiere
- Gewerbe kompetent gestalten
- **WIR GESTALTEN KOMPLEXE QUARTIERE.**
- Digitale Transformation und die daraus resultierende Optimierung der Unternehmensprozesse voranbringen
- Demografische Entwicklung managen
- **WIR SIND EIN LERNENDES UNTERNEHMEN.**





## NACHHALTIG MITTENDRIN

Die WBM arbeitet am kontinuierlichen Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements. Dazu wurde in 2018 ein **Nachhaltigkeitsbeauftragter** bei der Geschäftsführung angesiedelt. Um relevante Themen und Daten aus den Fachbereichen zu generieren und umgekehrt Informationen in die Mitarbeiterschaft zu tragen, wurde ein Arbeitskreis aus **Nachhaltigkeitsbotschaftern** aller Unternehmensbereiche etabliert. Nachhaltigkeitsthemen sind dabei wichtiger Bestandteil unserer internen und externen Kommunikation, ebenso sind sie in unsere täglichen Arbeitsprozesse integriert.  **AUSBLICK:** Wir werden unsere **Nachhaltigkeitsstrategie** nach Wesentlichkeitsaspekten analysieren, schrittweise umsetzen und implementieren.

## CHANGE MITTENDRIN

Die sich rasant ändernden Rahmenbedingungen der Unternehmensentwicklung sind eine große Herausforderung für alle Beteiligten und verlangen ein hohes Maß an Agilität und auch die Bereitschaft, sich dem Wandel zu stellen und diesen aktiv mitzugestalten. Die laufende Anpassung an veränderte Bedingungen ist wesentlich für den wirtschaftlichen Erfolg der WBM und den Erfolg bezüglich der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung, die wir tragen.

## IM KERN MITTENDRIN

Das Schaffen, Sichern und Bereitstellen bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin ist unser Kerngeschäft. Die wachsende Stadt sehen wir als Chance zur weiteren Profilierung der WBM als die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin. Die Quartiersentwicklung in der Innenstadt stellt jedoch höhere Anforderungen bezüglich Planung, Beteiligung und Umsetzung neuer Wohn- und Geschäftsgebäude als in anderen Teilen der Stadt. Der historische Kontext spielt dabei eine ebenso große Rolle wie die zielgruppengerechte Integration neuer Bauten in gewachsene Stadtstrukturen und Quartiere. Dies benötigt mehr Sorgsamkeit und damit auch Zeit. Gleichzeitig ändert sich mit der gesellschaftlichen Entwicklung auch die Erwartungshaltung unserer Stakeholder. Neben dem Neubau spielt der Ankauf von Bestands- und zu entwickelnden Immobilien eine wichtige Rolle bei unserer Wachstumsstrategie.

## ZIELE MITTENDRIN

Über unser Kerngeschäft hinaus stellen sich die Teams der WBM den sich ändernden Rahmenbedingungen und Bedürfnissen, die Staat, Gesellschaft und Umwelt definieren. Intern optimieren wir die dafür nötigen Prozesse zur Effizienzsteigerung und Verbesserung der Kommunikation nach innen und außen. Eine zentrale Rolle spielt die Demographie sowie fortschreitende Digitalisierung mit ihren Chancen und Risiken, auf welche wir sehr gezielt reagieren und unser Handeln in diesem Bericht spezifizieren.



## ORIENTIERUNG MITTENDRIN

Nachhaltige Unternehmensführung erfordert die Klarheit über die gemeinsamen Werte und Ziele. Die WBM hat ihre Prozesse und Herausforderungen einer Analyse unterzogen und daraus ein kompaktes Unternehmensleitbild entwickelt:

## UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS WBM 2020+

Dieses bildet zum einen den Rahmen für unser konkretes Handeln. Zum anderen haben wir daraus zwei Prozesse für Verbesserungspotenziale angestoßen, mit denen wir uns dem Wandel stellen:

Die WBM hat **strategische Handlungsfelder** erarbeitet, um Orientierung zu geben, wie das Selbstverständnis und die darin definierten Leitthemen konkret umgesetzt werden können. Ebenfalls wurden **Effizienzpotenziale** ermittelt, um den personellen und organisatorischen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.

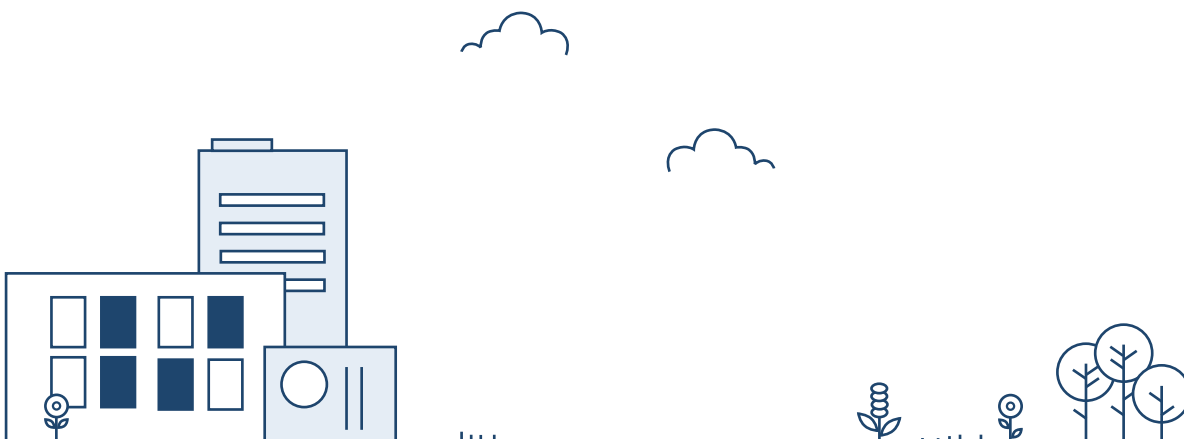
Mit unserem Leitbild und den daraus entwickelten Handlungsfeldern zielen wir auf eine nachhaltige Steuerung der WBM sowie transparente Information und Richtungsweisung für unsere Mitarbeiterschaft.

## INTERDISZIPLINÄRE PROZESSE

An den in **Unser Selbstverständnis WBM 2020+** definierten Leitthemen orientiert sich auch der Aufbau dieses Berichtes. So vernetzt unsere tägliche Arbeit funktioniert, so vernetzt sind auch die Prozesse, die dabei nötig sind. Wir interagieren dabei intern und nach außen, Informationen gelangen zu uns zurück und werden weiterverarbeitet.

## INTERDISZIPLINÄRER BERICHT

Diese interdisziplinären Vorgänge spiegeln sich auch in unserem Nachhaltigkeitsbericht wider. Mittels Verweisen werden Sie durch den Bericht begleitet. Sie befinden sich mittendrin und erfahren dabei, wie wir als WBM auf unsere Herausforderungen reagieren und durch nachhaltiges Handeln Lösungen finden.



# UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Wir sind die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin und stehen für qualitätsvolle Stadtentwicklung. Die uns anvertrauten Bestände und unsere Projekte betreiben wir verantwortungsvoll und entwickeln gemeinsam nachhaltige, zeitgemäße, komplexe Quartiere aus Wohnen und Gewerbe. Wir schaffen Raum für ein vielfältiges, lebenswertes Berlin.

## WIR STELLEN UNSERE KUNDEN IN DEN MITTELPUNKT.

- Wir sind zukunfts- und serviceorientierter Dienstleister für unsere Kundschaft und Mieterschaft.
- Wir fragen aktiv nach, hören gut zu und setzen passgenaue Lösungen um.
- Wir verfolgen eine ausgewogene und bedarfsgerechte Mietpolitik.
- Wir stehen zu unserer soziokulturellen Verantwortung für Stadt und Gesellschaft.

## WIR GESTALTEN KOMPLEXE QUARTIERE.

- Wir sind der kompetente und innovative Partner der Innenstadt und haben ihre Besonderheiten im Blick.
- Wir schaffen lebendige, durchmischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten und Leben.
- Wir fördern aktive Nachbarschaften und das ökologische Berlin.
- Wir setzen auf Bestandsentwicklung, Neubau und Ankauf im Dialog.


## WIR SIND EIN LERNENDES UNTERNEHMEN.

- Wir gehen respektvoll, transparent und verantwortungsbewusst miteinander und unseren Ressourcen um.
- Wir kombinieren jahrelange Erfahrung mit neuen Impulsen und nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung, um leistungsfähiger und agiler zu sein.
- Wir stellen uns gemeinsam und bereichsübergreifend den komplexer werdenden Aufgaben.
- Wir qualifizieren uns weiter, steigern unsere Wirtschaftlichkeit und arbeiten vielfältig vernetzt.



---

# WIR STELLEN UNSERE KUNDEN IN DEN MITTELPUNKT.

A portrait of Alexa Prietzel, a woman with shoulder-length brown hair, wearing a grey blazer over a blue shirt. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred outdoor setting with green trees and a building.

Wohnen ist ein essenzielles Gut. Die WBM ist einer unserer wichtigen Partner, mit denen wir gemeinsam daran arbeiten, auch in Zukunft in Berlin fair mieten zu können.

ALEXA PRIETZEL,  
Vorstand Wohnraumversorgung  
Berlin AöR



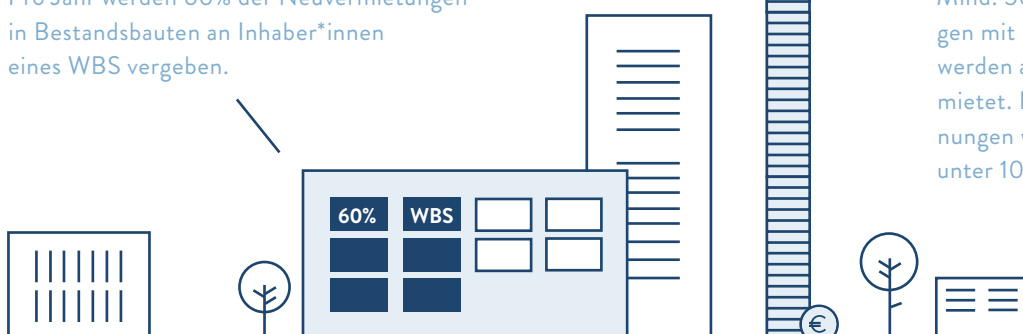
Wir setzen uns dafür ein, die steigende Nachfrage nach Wohnraum in guter Qualität zu bedienen. Egal mit welchem Einkommen: Die WBM ermöglicht es, auch im Zentrum Berlins zu Hause zu sein.

ANNETTE REINHOLD,  
Vermietung WBM, am Platz  
der Vereinten Nationen

## FAIR UND SICHER LEBEN

Die WBM bietet den Ort, der für jeden Menschen mehr als Wohnraum ist. Den Ort, der Geborgenheit und Sicherheit bedeutet: Mein Zuhause. Als landeseigenes Unternehmen verfolgen wir daher eine **sozialverträgliche Mietenpolitik**, die die Vielfalt der Menschen und ihrer Lebenssituationen widerspiegelt. Hierbei agiert die WBM im Rahmen der **Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“**, die im April 2017 in Kraft trat. Deren zentrale Punkte beinhalten:

Pro Jahr werden 60% der Neuvermietungen in Bestandsbauten an Inhaber\*innen eines WBS vergeben.



### GRI SRS-102-44

Das Anheben der Bestandsmieten ist auf max. 2% jährlich begrenzt, einmalig ist eine Anhebung von 4% innerhalb von zwei Jahren möglich.

Überschreitet die Miete eines angekauften Bestandsobjektes 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt, erfolgt mind. jede zweite Neuvermietung an Haushalte mit WBS, für max. 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt.

Mind. 50% der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab 01.07.2017 werden an Haushalte mit WBS vermietet. Freifinanzierte Neubauwohnungen werden für durchschnittlich unter 10 €/m<sup>2</sup> nettokalt angeboten.

GdW 73 – MB1

VERMIETETE EIGENE WOHNUNGEN

30.210

GESAMTZAHL ABSCHLUSS NEUER  
MIETVERTRÄGE IN 2018

1.400

NEUVERMIETUNGEN AN INHABER\*INNEN  
WBS BESTAND IN 2018

777

MB9, GdW 73 – MB3

DURCHSCHN. MIETE NETTOKALT/M<sup>2</sup>

6,28 €

DURCHSCHN. MIETE NETTOKALT/M<sup>2</sup>  
NEUVERMIETUNG

7,65 €

VERMIETUNGSQUOTE

97,85 %


FLUKTUATIONSQUOTE


4,54 %

Zur Optimierung von Qualität und Effizienz der nötigen Prozesse wurde das **Vermietungsmanagement** angepasst. Besonders positiv wirkt sich dies auf die verbesserten Möglichkeiten bezüglich der Beantwortung von Rückfragen der Mietinteressenten aus. Im selben Atemzuge wurde eine **neue Vermietungssoftware** implementiert, um den Bewerbungsprozess zeitgemäßen Anforderungen anzupassen. Die Kommunikation mit den Interessent\*innen findet nun überwiegend elektronisch statt: Sowohl die Registrierung durch die Bewerber\*innen als auch die Datenpflege und Terminierungen sowie die vereinfachte Kommunikation durch Kundenprofile führen zu einem **schlankeren Prozess** und der Möglichkeit, gezielter auf Wünsche und Bedarfe einzugehen. Durch das schnelle Einspielen von Wohnungsangeboten auf unserer Webseite erreichen wir eine höhere Transparenz. In unserem Servicebüro am Alexanderplatz wurde für **Wohnungssuchende** ohne Internetzugang zudem ein **Tablet** installiert, um hier einfacher eine Wohnung anfragen zu können.

→ **DIGITALE PROZESSE**

Über das im September 2018 installierte **Wohnungstauschportal** der sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins werden Anreize für Umzüge innerhalb der kommunalen Immobiliengesellschaften geboten. Das auf der gemeinsamen Webseite **inberlinwohnen.de** integrierte Portal hat das **Zusammenführen unterschiedlicher Bedarfe an kleinen und großen Wohnungen** zum Ziel. Die Nettokaltmiete der jeweiligen Wohnung bleibt zum Mietvertragsabschluss natürlich unverändert. Den ersten erfolgreichen Tausch über das neue Portal konnte die WBM kurz vor Weihnachten 2018 vermelden.

Die seit langem bestehende Zusammenarbeit mit den aktuell **15 Mieterbeiräten** baut die WBM stetig aus und ruft aktiv zur Bildung neuer Mieterbeiräte auf. Diese ehrenamtlich Tätigen sind für uns ein wichtiges **Sprachrohr in und aus unseren Quartieren**. Die WBM unterstützt die Arbeit zum Beispiel mit dem regelmäßigen Austausch und Jahresgesprächen sowie Erstattung von Sachaufwendungen und ggf. die Bereitstellung von Räumlichkeiten.  **AUSBlick**: Die bereits bei der WBM etablierte „**Vereinbarung über die Zusammenarbeit zwischen der WBM GmbH und den Mieterbeiräten**“ werden wir in 2019 gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe der Mieterbeiräte an die „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen“ des Berliner Senats anpassen. → **PARTIZIPATION**

Unsere **Serviceangebote** gestalten sich umfangreich. Dazu gehören unter anderem die kostenfreie **Beratung zum altersgerechten Umbau der Wohnung**, eine kostenlose **Mietschuldenberatung** in Kooperation mit SOPHIA Berlin, die bedarfsgerechte Unterstützung bei Sanierungsprojekten und gezielte Investitionen im Quartier. Bei der Entwicklung unserer Quartiere wollen wir eine sichere, umwelt- und sozialverträgliche **Mobilität** für unsere Mieter etablieren. Die WBM steht dazu in Kontakt mit dem vom Bundesministerium für Umwelt und Naturschutz geförderten gemeinnützigen Umweltverband VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.  **AUSBLICK:** Um aktuelle und künftige Bedarfe direkt von möglichst vielen Bewohner\*innen unserer Quartiere zu erhalten und diese somit zukunftsfähig zu gestalten, plant die WBM eine neue **Mieterzufriedenheitsanalyse** - für unser Unternehmen, die Stadtgesellschaft und die Menschen in den bunten Kiezen Berlins. Weiterhin werden wir für **Mobilitätskonzepte** in Kooperation das Fachwissen des VCD zur Mieterinformation und -gewinnung bei Anwohnerveranstaltungen und Mieterfesten nutzen. → **MOBILITÄT**

## SOZIALE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

**Lebenswerte Quartiere** benötigen mehr als nur Wohnhäuser, daher setzt sich die WBM aktiv für die **Förderung guter Nachbarschaften** ein. So unterstützen wir regelmäßige Nachbarschaftsfeste wie im Nikolaiviertel, im Barnimkiez oder am Osthafen. Zum **Tag der Städtebauförderung 2018** nahm die WBM am Straßenfest an der Karl-Marx-Allee in Mitte teil. Hier wurden die Besucher\*innen zur Wohnungsvermietung, zu Neubauprojekten und dem Engagement für ein grünes Wohnumfeld informiert. Mittels Spenden und Sponsorings werden außerdem etablierte **Initiativen und Vereine gefördert**, die sich intensiv um unsere Quartiere und die dort lebenden Menschen kümmern. → **TRANSPARENZ**

Im Zuge der anhaltenden Gentrifizierung der Berliner Innenstadt spielt die WBM als große Gewerbevermieterin eine wichtige Rolle beim Festigen gewachsener Quartiere und der Stabilisierung des sozialen Miteinanders. Mit der gezielten



Wir unterstützen unsere Mieterschaft auf vielfältige Weise. So haben wir 2018 auch 1.589 Mieter\*innen bei Sanierungsprojekten konkrete Hilfestellung für einen leichteren Alltag geleistet.

MANUELA SCHÄFER UND  
CHRISTIANE RÖSELER,  
Betreuung Modernisierung im  
WBM Mieterservice

Bereitstellung von ca. 10% unserer **Gewerbe-  
flächen für soziokulturelle Nutzungen** stellt die WBM auch in zentralen Stadtlagen sicher, dass etwa KiTas, Kultureinrichtungen oder soziale Träger vor Ort sind und der Stadtgesellschaft zur Verfügung stehen. Dies bedeutet einen Beitrag zur Stadtreudite in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro pro Jahr durch den Verzicht auf marktübliche Gewerbemieten.

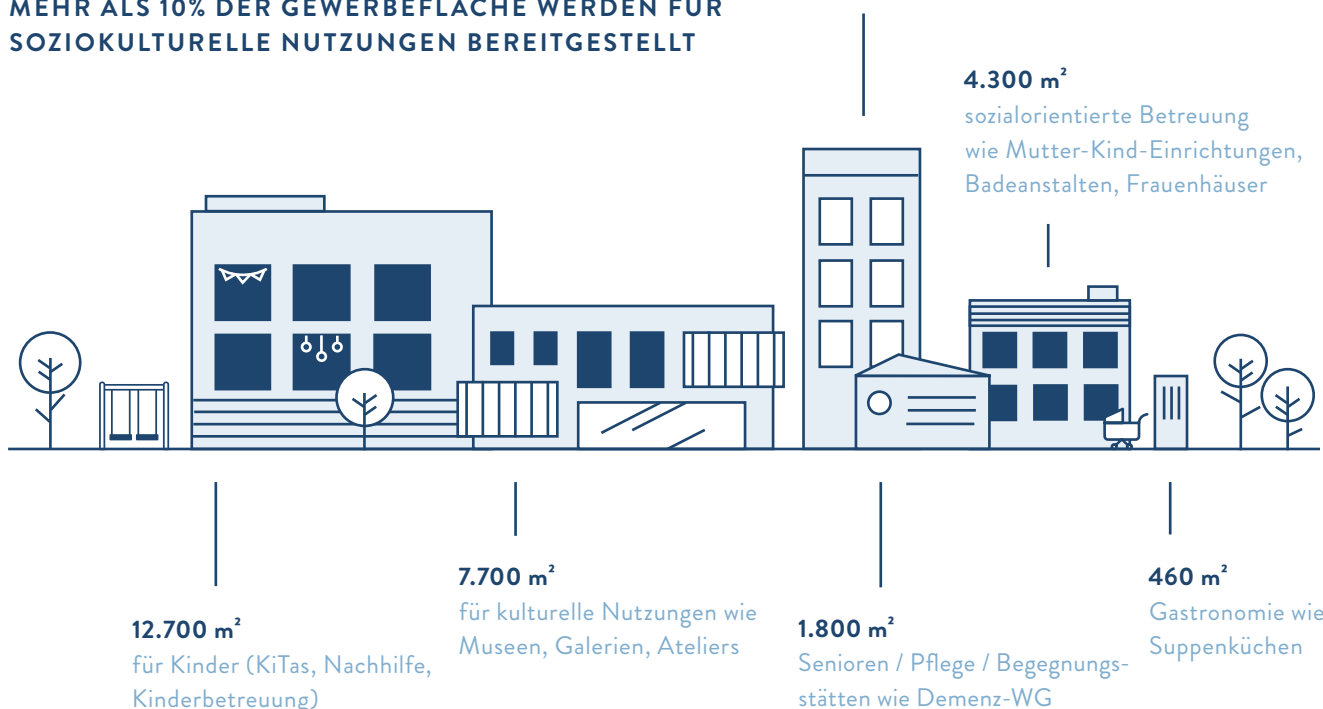
Zur Belebung der Quartiere an den **Gewerbe-  
standorten** haben wir uns auch 2018 bei der Organisation eingebracht oder finanzielle Unterstützung geleistet. Zur Belebung der Quartiere tragen etwa die Nikolaifestspiele, der Beitrag des Nikolaiviertels zum „Festival of Lights“ oder die Veranstaltungsreihe „Talk unterm Turm“ in den RathausPassagen am Alexanderplatz bei.  
→ **GEWERBEMANAGEMENT**

Die Ansprüche an Wohnen und Wohlfühlen sind mitunter weitreichender. Dass wir uns fortlaufend mit **bedarfsgerechtem Wohnen** auseinandersetzen, bestätigt unsere Kooperation mit der Technischen Universität Berlin (TU). So unterstützte die WBM das **europäische Pilotprojekt „Bright-Ageing“**. Hier wird der Zusammenhang zwischen Beleuchtung und Stresslevel – der sogenannte Cardiac Stress Index (CSI) – untersucht: Alle

Mieter\*innen der WBM wurden zur freiwilligen Teilnahme aufgerufen. Die Teilnehmenden erhielten für die Studie ein per App steuerbares Lichtsystem, das in mindestens einem Raum der Wohnung installiert wurde, sowie einen Brustgurt zur Erfassung der Herzschlagintervalle. Der eigene Herzschlag steuerte das Licht und wurde dem eigenen Wohlbefinden entsprechend angepasst. Die Studie bei der WBM endete im Dezember 2018 und wird von der TU weiterbearbeitet. Aber auch andere **Bedarfsgruppen** werden bei der WBM mit sicherem Wohnraum versorgt, der zudem kontinuierlich auf **Barrierefreiheit und Mobilitätskonzepte** untersucht wird, um diese bedarfsgerecht anzupassen. → **MOBILITÄT**

Laut UNHCR waren 2018 weltweit rund 69 Mio. Menschen auf der Flucht. Einige von ihnen finden auch in Zukunft in Berlin und bei der WBM ein neues Zuhause. „**Hallo neue Nachbarn**“ ist unser Patenschaftsprojekt für Geflüchtete, das wir gemeinsam mit dem Humanistischen Verband Deutschland (HVD) ins Leben gerufen haben.

**MEHR ALS 10% DER GEWERBEFLÄCHE WERDEN FÜR SOZIOKULTURELLE NUTZUNGEN BEREITGESTELLT**





Die WBM stellt mehr als  
33.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen  
für soziale und kulturelle  
Nutzungen zur Verfügung –  
unterhalb der ortsüblichen  
Vergleichsmiete und  
mitten in Berlin.

ODETTE RYBARCZYK,  
Gewerbemanagement WBM,  
im Hof des Kulturzentrums  
„Haus Schwarzenberg“



Den neuen WBM-Mieter\*innen mit Fluchterfahrung soll dabei die **Integration in gewachsene Nachbarschaften** und das hiesige öffentliche Leben erleichtert werden. Dabei helfen ihnen Nachbar\*innen aus der näheren Umgebung.

Die Teilnehmer\*innen der festen Patenschaften treffen sich zwei bis drei Stunden wöchentlich zum Deutschlernen oder zur Lösung von Alltagsproblemen. Ebenfalls wurden Vortragsreihen beispielsweise zu notwendigen Versicherungen und Einstiegsmöglichkeiten in den Arbeitsmarkt, Austausch zwischen Patennehmer\*innen und Pat\*innen organisiert sowie ein gemeinsamer Theaterbesuch finanziert. „Hallo neue Nachbarn“ präsentierte sich erfolgreich auf der Berliner Freiwilligenbörse 2018. Diese stand unter der Schirmherrschaft des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller und Sawsan Chebli, Staatssekretärin für Bürgerschaftliches Engagement.

## NEUVERMIETETE WOHN EINHEITEN 2018

Schüler / Studenten / Azubis

172

Besondere Wohnbedarfe

115

Menschen mit Fluchterfahrung

87

---




**50** PATENSCHAFTEN  
& MONATLICHES SPRACHCAFÉ



Die Gartensaison startet  
und wir lieben unseren  
Mietergarten. Neben einer  
schönen Wohnung lässt so  
eine Oase auch die  
Nachbarschaften in Berlin  
aufblühen.

HEIKE BENDLER,  
Mieterin der WBM, im Mieter-  
garten Weidenweg

Menschen verbindet auch die Liebe zur Natur. Seit 2015 entstehen mit Unterstützung der WBM **Stadtoasen im Zentrum** Berlins.

Gemeinsam mit dem GRÜNE LIGA e. V. hat die WBM **Mietergärten** etabliert. Auf diese Weise stärken wir weiter die Gemeinschaft und die **Identifikation mit dem Wohnumfeld**. Kosten für Hochbeetbau, Erde, Workshops und Gießwasser übernehmen wir. Mieter\*innen, die sich engagiert um vorhandene Grünflächen kümmern, erhalten jährlich einen Gutschein als Dankeschön für das Engagement im Quartier. In 2018 entstand zudem im Zuge einer komplexen Sanierung auf einer Brachfläche in Spandau eine **Blumenwiese mit Insektenhotel**.  **AUSBLICK:** Ein Lehrpfad soll hier folgen. Vorbereitet wurde darüber hinaus die **Einrichtung bestäuberfreundlicher Grünanlagen** bei der WBM. Das Pilotprojekt des Senats unter den Titel „**Bestäubend schön Berlin**“ wird im Frühjahr 2019 in unserem Bestand in Friedrichshain etabliert.  **NETZWERKKULTUR**  
 **BESTANDSKULTUR**

## MARKENKULTUR

Die Entwicklung von **Quartiersmarken** trägt entscheidend zur Identifikation der Anwohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld bei. Die Planungen zur Bildung neuer Quartiere haben wir in 2018 weiter vorangebracht. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde zusätzlich eine gemeinsame Dachmarke mit der landeseigenen Schwestergesellschaft Gewobag entwickelt: **WATERKANT Berlin**. Dies spielt angesichts der Dimensionen der Stadtentwicklung eine herausragende Rolle: Um die Daumstraße und die Havel entsteht in den kommenden Jahren Wohnraum für ca. 15.000 Menschen. Ziel ist hier eine erfolgreiche Vermarktung und die Bindung der Menschen an ihren Wohnort und die landeseigenen Gesellschaften. **waterkant-berlin.de**

☑ AUSBLICK: Die Quartiersmarke WATERKANT Berlin wird die WBM gemeinsam mit der Gewobag weiter stärken, um die tausenden neuen Einwohner\*innen des entstehenden Quartiers auf der emotionalen Ebene einzubinden und den Bekanntheitsgrad in Berlin zu festigen.

→ **BESTANDSENTWICKLUNG**

**15** MIETERGÄRTEN GESAMT

**4** NEUE MIETERGÄRTEN IN 2018

**11** MIETERGRÜNFLÄCHEN

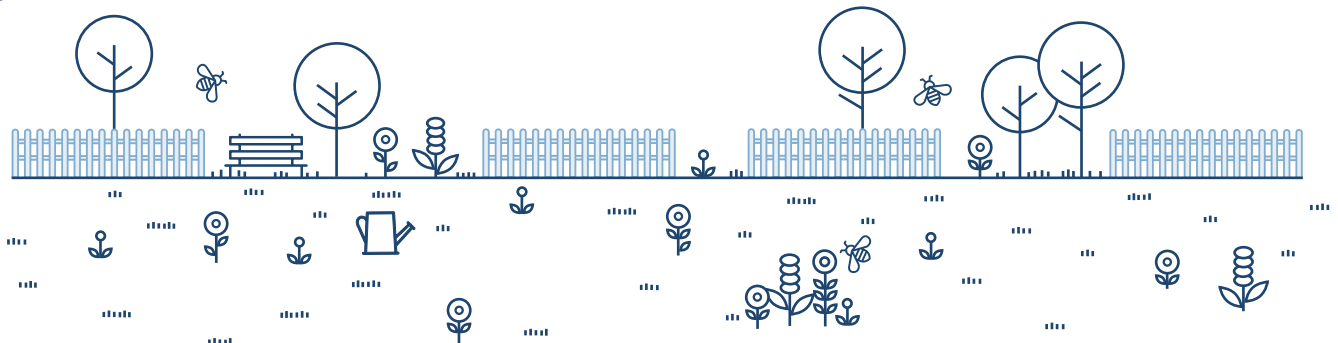
**1** INSEKTENFREUNDLICHE WIESE  
IN 2018



**360.000**

BIENEN AUF DEM DACH DER  
WBM ZENTRALE

**1** MITARBEITERGARTEN  
KONZERNZENTRALE



2018 setzten wir den **Relaunch der WBM Webseite** um: **wbm.de**. Durch die vereinfachte Menüführung und eine barrierearme Oberfläche konnten wir die Nutzerfreundlichkeit verbessern und Suchanfragen gezielter bedienen. Zusätzlich betreibt die WBM zielgruppenspezifische Webseiten u. a. für das Haus des Lehrers und die RathausPassagen sowie gemeinsam mit der Gewobag für die Dachmarke WATERKANT Berlin. Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern findet zusätzlich über **Social Media** statt. Wir verantworten dabei Kanäle für verschiedene Zielgruppen, um die Streuverluste gering und die Themenrelevanz hoch zu halten:

↓ **FACEBOOK WBM**

[www.facebook.com/WBM.de](http://www.facebook.com/WBM.de)

↓ **FACEBOOK JEDER M<sup>2</sup> DU**

[www.facebook.com/jederqmdu](http://www.facebook.com/jederqmdu)

↓ **FACEBOOK PEPITAHÖFE**

[www.facebook.com/pepitahoeffe.spandau](http://www.facebook.com/pepitahoeffe.spandau)

↓ **TWITTER WBM**

[www.twitter.com/wbm\\_berlinmitte](http://www.twitter.com/wbm_berlinmitte)

↓ **INSTAGRAM JEDER M<sup>2</sup> DU**

[www.instagram.com/jederquadratmeterdu](http://www.instagram.com/jederquadratmeterdu)

↓ **XING WBM**

↓ **LINKEDIN WBM**

---

# WIR GESTALTEN KOMPLEXE QUARTIERE.

Bei unseren komplexen Quartiersentwicklungen zeigt sich, dass konsensorientierte Kooperation ganz unterschiedlicher Akteure möglich ist, wenn alle an einem Strang ziehen. Beim Haus der Statistik sind alle Themen hochkomplex – wir gehen gemeinsam einen zukunftsweisenden Weg für kooperative Stadtentwicklung.

ANJA MENGE, Projektentwicklung WBM,  
vor der Werkstatt am Haus der Statistik



Zusammen mit der WBM haben wir die Stadtwerkstatt geschaffen. Der Geist dieser Kooperation, die Stadtwerkstatt als Ort des Dialogs und der Information zu etablieren, um gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern die Stadtentwicklung Berlins voranzubringen, spiegelt sich in den Räumen wider. Unser gemeinsames Ziel heißt: Lebenswerte Quartiere für alle.

KATRIN LOMPSCHER,  
Senatorin für Stadtentwicklung  
und Wohnen



## PARTIZIPATION

Die WBM steht für eine **Bestandsentwicklung, im Dialog**. Bereits seit unserem ersten Bauprojekt in der Gärtnerstraße in Friedrichshain 2013 wurde die Anwohnerschaft aktiv eingebunden. Aufgrund der steigenden Anzahl an Neubavorhaben wurden in 2017 gemeinsam mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Plattform vier dialogorientierte Foren zur Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsneubau“ durchgeführt, auf welchen die WBM Leitlinien aufbauen.

Unser Ziel ist es dabei, Akzeptanz und einen **Mehrwert für die Stadtentwicklung Berlins** zu schaffen und lokales Wissen zu nutzen. Besondere

Wohnformen und Kooperationen bei der Planung, Bauausführung und Bewirtschaftung werden bei unseren Neubauprojekten von vornherein berücksichtigt, beispielsweise bei der Außenraumgestaltung und der Erdgeschossnutzung für gewerbliche und soziale Zwecke. Insbesondere bei **komplexen Quartiersentwicklungen** bezieht die WBM zusätzliche Stakeholder bewusst ein. In enger Abstimmung mit dem Berliner Senat hat die WBM eine Gewerbefläche in der Karl-Liebknecht-Straße 11 umgebaut und mit der „**Stadtwerkstatt**“ einen Raum für Partizipation geschaffen.

PROJEKT-INDIVIDUELLE BETEILIGUNGSKONZEPTE DER WBM.



QUARTIERSENTWICKLUNGEN / NEUBAUPROJEKTE DER WBM UND DEREN BETEILIGUNGSFORMATE:

KOMPLEXE QUARTIERE

HAUS DER STATISTIK

DRAGONER-AREAL

Sonderformate aufgrund weiterer stadtgesellschaftlicher Interessen

OSTHAFEN / STRALAUER ALLEE

LANDSBERGER ALLEE / PINTSCH-STRASSE

WATERKANT BERLIN

IFFLANDSTRASSE

FISCHERINSEL

KÖPENICKER STRASSE

FORMATE

- Anwohnerinformation
- Ausstellungen
- Sprechstunden
- Städtebaul. Varianten
- Info.-Veranstaltungen
- Bürgerforum
- Workshops
- Runder Tisch
- 3D Beteiligungs-App
- Werkstatt Außenanlagen +Infrastruktur

Der gewählte **Mieterrat** setzt sich aus insgesamt fünf Mitgliedern zusammen, welche für die WBM und die Menschen in den Quartieren aktiv sind. Neben einem Schulungsprogramm, der Vorstellung der Investitionsplanung und der Möglichkeit zum regelmäßigen Austausch sowie zum Beispiel der Teilnahme an Richtfesten oder Grundsteinlegungen bieten wir dem Mieterrat die Möglichkeit, im Rahmen unserer Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über dessen Tätigkeit zu berichten. **AUSBLICK:** Auch künftig werden wir die konstruktive Zusammenarbeit mit den Mieteräten und -beiräten fortsetzen, um gemeinsam das Zusammenleben in den Quartieren zu gestalten. **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**

Ein **besonderes Beteiligungsformat** hat die WBM 2018 für die Quartiersentwicklung an der Stralauer Allee geschaffen. Gemeinsam mit dem Start-Up Form Follows You wurde eine App entwickelt, die es auch Laien ermöglicht, durch **3D-Animation** die Auswirkungen von Neubau, Jahreszeiten und weiteren Faktoren realistisch dargestellt zu erleben. Dies schafft Vertrauen und Verständnis für die komplexen Zusammenhänge eines Neubaufvorhabens. **AUSBLICK:** Wir werden dieses Projekt weiter voranbringen und aufgrund des großen Erfolges auch bei weiteren Quartiersentwicklungen einsetzen.

## BESTANDS- ENTWICKLUNG

Die **Portfoliostrategie** der WBM verfolgt ein Bestandswachstum im Einklang wirtschaftlicher Parameter und der Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten. Dabei planen wir eine Bestandserweiterung um 10.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2026. → **FAIR UND SICHER LEBEN**

Bei der **Bestandserweiterung** konzentrieren wir uns auf die Standorte des Kernbestands der WBM: Dieser liegt vor allem in den **stark nachgefragten Innenstadtlagen** wie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie in den **grünen Lagen Spandaus** mit der Wasserstadt Oberhavel. In Abhängigkeit der Anzahl potenziell zu erwerbender Wohneinheiten und zu erwartendem wirtschaftlichen Betrieb wird auch der Grundstücks- und Bestandserwerb in anderen Bezirken geprüft.

Unser interdisziplinär agierendes Portfoliomanagement stützt sich dabei auf **zwei starke Säulen** aus Ankauf und eigenen Neubauprojekten.

### ANKAUF

- Erwerb von Bestandsgebäuden und Erbbaurechten am freien Markt
- Ankauf von Projektentwicklungen
- Synergieeffiziente Ankäufe in Kooperation mit anderen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Investoren
- Eintritt in bezirkliche Vorkaufsrechte in Erhaltungs- / Milieuschutzgebieten
- Eintritt in vertragliche Vorkaufsrechte der BIM
- Einbringung unbebauter Grundstücke des Landes Berlin und des Bundes

### NEUBAU

- Neubau auf eigenen, erworbenen und eingebrachten Grundstücken
- Dachaufstockungen und -ausbau bei eigenen Bestandsobjekten
- Umnutzung eigener Gewerbeflächen zu Wohnraum

### ERGEBNISSE DES PORTFOLIOMANAGEMENTS

Fertiggestellte Wohneinheiten und Sicherung bezahlbaren Wohnraums 2013–2018:

- Neubau / Projektentwicklungen: **560**
- Dachaufstockung / -ausbau: **30**
- Umnutzung zu Wohnraum: **110**
- Ankauf Bestand: **2.087**



Nachhaltige Quartiere entwickeln wir nur gemeinsam. Im Dialog mit unserer Mieterschaft, den Mieterbeiräten im Quartier und den Menschen im Kiez erhalten wir Informationen aus erster Hand und können zusammen Lösungen entwickeln.

JULIAN BOSNJAK,  
Quartiersbetreuung WBM und  
CAROLA BAUMANN,  
Hausmeisterin



Zu den Kernkompetenzen der WBM gehört die **Komplexe Quartiersentwicklung**. Wir engagieren uns bereits an mehreren Standorten, die aufgrund der innerstädtischen Lage, der vielfältigen Nutzungsanforderungen, des geschichtlichen Kontextes und der beteiligten Akteure als Komplexe Quartiere definiert werden. Neben diesen künftig zu beplanenden Quartieren wie am Molkenmarkt standen 2018 zwei Großprojekte im Fokus der WBM:

Die kooperative Quartiersentwicklung um das **Haus der Statistik** gehört zu den zentralen städtebaulichen Projekten der WBM. Nach rund 10 Jahren Leerstand wird das Gelände mit seiner


Lage am Berliner Alexanderplatz und einer Grundstücksgröße von rund 3,2 ha nun zu einem besonderen Baustein der Berliner Stadtentwicklung. Die effektiv agierenden fünf Kooperationspartner führen unter Beteiligung der Berliner Stadtgesellschaft das Areal innovativ in die Zukunft.

In diesem **gemeinwohlorientierten Modellprojekt** werden bestehende Bausubstanzen ertüchtigt und zusätzliche Flächen für breit gefächerte Nutzergruppen geschaffen:


- gemischt-inklusives Raumprogramm für Bildung, Kultur, Soziales
- Verwaltungsnutzung des Berliner Senats
- neues Rathaus für den Bezirk Mitte
- rund 300 bezahlbare Wohnungen
- öffentliche Orte und Plätze der Begegnung

#### HAUS DER STATISTIK – DIE „KOOP5“

- Bezirksamt Berlin-Mitte
- BIM Berliner Immobilienmanagement
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- WBM
- ZUSammenKUNFT Berlin

In 2018 wurden dazu in einem **kooperativen Werkstattverfahren** drei städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Durch die BIM finden grundlegende Sanierungsarbeiten im Innern der Gebäude statt.  **AUSBLICK:** Im 1. Quartal 2019 wird die Entscheidung für einen Entwurf fallen, der voraussichtliche Start des Bebauungsplanverfahrens ist bereits für das Frühjahr 2019 geplant.



Das rund 5 ha große **Dragonerareal** steht teilweise unter Denkmalschutz und soll gemeinschaftlich zu einem lebendigen Quartier im nördlichen Kreuzberg entwickelt werden. Derzeit befinden sich dort mehrheitlich vielfältige Gewerbebestrukturen: Als kommunale Partnerin wird die WBM das Gebiet aktiv mitgestalten und dabei ihre Kernkompetenzen bezüglich Wohnen, Gewerbe und soziokultureller Nutzung einbringen. Die Ziel- und Entscheidungsebene bildet hierbei ein Gründungsrat aus Vertreter\*innen des Landes Berlin, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der WBM, der BIM und lokalen Initiativen.  **AUSBLICK:** Die nächsten Schritte sind die kooperative Erarbeitung eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes und dabei die Vorbereitung eines Werkstattverfahrens. **Friedrichshain West** ist geprägt von lockerer Bebauung der Nachkriegsmoderne mit weiten Freiflächen und großzügigem Abstandsgrün. Das Gebiet gehört zu den zentralsten Wohngebieten Berlins, allein die WBM verwaltet hier rund 7.000 Wohneinheiten. Unter Führung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde das Gebietsstrukturverfahren Friedrichshain-West installiert. Dabei soll unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung ein zukunftsweisender Städtebau gefunden werden. 2019 wird ein öffentliches Forum das Verfahren vorstellen.

Wenn die Planungsziele bis zum Jahresbeginn 2020 definiert werden, ist mit einem Baubeginn für mehr bezahlbaren Wohnraum ab 2022 zu rechnen.

Beim **Neubau** schafft die WBM mehr bezahlbaren Wohnraum und Quartiersergänzungen für Berlin. Bei unseren Bauvorhaben konzentrieren wir uns auf die Innenstadt, um auch künftig Menschen aller Einkommensschichten dort das Wohnen und Leben zu ermöglichen. Zur Deckung des Wohnbedarfs in grünen Lagen plant und baut die WBM in ihrem zweiten Entwicklungsschwerpunkt um die Havel in Spandau. Allein in 2018 konnte die WBM für insgesamt 611 neue Mietwohnungen Grundsteinlegung, Spatenstich und Richtfest feiern. Ebenfalls in Spandau konnten wir 2018 die ersten im **Gemeinschaftsprojekt „Pepitahöfe“** mit degewo realisierten Wohnungen in die Bewirtschaftung übernehmen.

GdW 73 - BM1

### NEUBAU-INITIATIVE DER WBM

rund **3.000** Wohnungen in Vorbereitung

rund **1.600** Wohnungen im konkreten Planungsstadium, Vorplanung erreicht

Neubauquote 2018

**1,67 %**



in Bau befindliche  
Wohneinheiten

**926**

fertiggestellte  
Wohneinheiten

**548**

Zahlen per 31.12.2018



## NEUER WOHNRAUM IN BAU 2018



### 192 MIETWOHNUNGEN

Friedenstraße 85–88  
in Friedrichshain

kooperative Baulandentwicklung mit Schaffung eines neuen Stadtplatzes, Beteiligung an Neubau KiTa / Schulerweiterung, 48 Tiefgaragenstellplätze, Gewerbeeinheiten im EG zur Verbesserung der Nahversorgung, Solarthermie für Heizung und Warmwasser, Kunst am Bau

### 364 MIETWOHNUNGEN IM I. BAUABSCHNITT

WATERKANT Berlin – Daumstraße  
75/85 in der Wasserstadt Oberhavel

WBM Neubauvorhaben unter gemeinsamer Dachmarke mit der Gewobag, einmalige Lage an der Spandauer Havelpromenade, Sanierung und Umbau der denkmalgeschützten "Königlichen Pulverfabrik zu Spandau", ca. 600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 160 Stellplätze, Kooperation zu Gewerbe-, Energie- und Mobilitätskonzepten



### 55 MIETWOHNUNGEN

Liebigstraße 2–2A, 3C  
in Friedrichshain

Blockrandschließung in Hanglage zwischen Bestandsgebäuden hinter dem Frankfurter Tor, Neuschaffung der Außenanlagen



## FERTIGGESTELLTER NEUER WOHNRAUM IN 2018



### 438 MIETWOHNUNGEN FÜR BAUABSCHNITTE 2018

Pepitahöfe: Pepitapromenade,  
Mertens- und Goltzstraße in Spandau

angekaufte Projektentwicklung gemeinsam mit degewo, autofreies Quartier mit großzügigen Freianlagen, 550 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, 481 Tiefgaragenstellplätze, koordiniertes Einzugsmanagement für den sukzessiven Einzug der neuen Mieterschaft

### 50 MIETWOHNUNGEN

Strausberger Straße 37  
in Friedrichshain

Anbau an ein Bestandsgebäude, Qualifizierung des gemeinsamen Gartens, Kunst am Bau



### 20 MIETWOHNUNGEN

Mainzer Straße 25  
in Friedrichshain

Umbau eines Gewerbeobjektes zum Wohnhaus und Ausbau des Dachgeschosses, Neugestaltung des gemeinsamen Innenhofes, Anbau Aufzüge und Balkone



### 40 MIETWOHNUNGEN IM II. BAUABSCHNITT

Eckertstraße 2-2B, 5A-B  
in Friedrichshain

Blockrandschließung nahe Frankfurter Tor, komplette Überarbeitung der gemeinsamen Außenanlage mit Wohnkomplex Bersarinplatz, u. a. mit neuen Spiel- und Fahrradstellflächen



Zusammen mit dem Neubauprogramm ist der Ankauf von Bestandsobjekten oder Projektentwicklungen ein wichtiger Bestandteil unserer Wachstumsstrategie – wir schaffen und sichern Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten. In 2018 wuchs unser Portfolio dadurch um rund 700 Wohneinheiten.

MARIA TIETZ,  
Portfoliomanagement WBM

Der **Ankauf** von Grundstücken, Bestandsgebäuden und Projektentwicklungen ist ein wichtiger Beitrag der WBM zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum mit sozialverträglicher Mietpolitik. Wir beteiligen uns regelmäßig an Bieterverfahren, auch in Konsortien, und nehmen umfangreiche Prüfungen externer Angebote vor. Zur Bestandserweiterung tragen auch **Einbringungen** bei, so erwarb die WBM zwei mit Erbbaurecht belastete Grundstücke in 2018; die zugehörigen Erbbaurechte wurden bereits in 2017 angekauft (Gerichtstraße/Kolberger Straße). Ebenfalls wurde das Grundstück Quedlinburger Straße 45 eingebracht. Für den Wohnungsbau erwarb die WBM auch das Grundstück Neukirchstraße 1-4, der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte im Oktober 2018. Wir sind darüber hinaus weiterhin stark in die Ausübung von **Vorkaufsrechten** eingebunden, vorrangig in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte.

Hierbei handelt es sich sowohl um bezirkliche Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten als auch um vertragliche Vorkaufsrechte, etwa der BIM. In beiden Fällen werden solche Ankäufe streng auf ihre wirtschaftliche Darstellbarkeit und die Integrationsmöglichkeit in das bestehende Portfolio geprüft. Daneben suchen wir stets die notwendige Kooperation mit den Bewohner\*innen.

Den **Ankauf von Projektentwicklungen** verfolgen wir weiterhin aktiv. Im Mai 2018 konnte erneut eine große Projektentwicklung gesichert werden: Gemeinsam mit degewo hat die WBM einen Kaufvertrag über die Mehrheit der Geschäftsanteile der Projektgesellschaft geschlossen, die ein neues **Wohnquartier an der Paulsternstraße** in Haselhorst errichtet. Es wird nach Fertigstellung insgesamt 483 Wohnungen bieten.

## QUARTIER PAULSTERNSTRASSE

Das neue Quartier wird einen zusammenhängenden Siedlungscharakter besitzen, mit einem **weitläufigen grünen Innenbereich**. Hier wird die Geschosshöhe 4-6 Stockwerke betragen, entlang der Paulsternstraße entstehen Wohngebäude mit bis zu 7 Geschossen. An der Kreuzung zur Gartenfelder Straße wird ein 11-geschossiges Wohnhochhaus mit 70 möblierten Apartments als Auftakt zum Quartier errichtet. Im südlichen Bereich ist ein 6-geschossiges Garagengebäude als lärmabschirmende Bebauung mit 412 Stellplätzen vorgesehen, die sich optisch in das Gesamtkonzept als Wohnquartier einfügt. Für die **Nahversorgung und soziale Infrastruktur** sind im Erdgeschoss des Hochhauses zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 600 m<sup>2</sup> geplant, darunter eine KiTa mit ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens kooperieren wir mit einem privaten Projektentwickler, die Bewirtschaftung übernehmen degewo und WBM. Mit ersten Bauarbeiten konnte bereits Ende 2018 begonnen werden. Wir planen eine **Fertigstellung Anfang 2021**.



26.800 m<sup>2</sup> großes Areal

483 Mietwohnungen

33.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1-5 Zimmer

30-110 m<sup>2</sup>

108 geförderte Wohnungen



## ANKAUF VON BESTANDSOBJEKTEN



### **428 MIET- WOHNUNGEN**

um die KestENZEILE in  
Buckow

Gemeinschaftlicher  
Ankauf im Konsortium  
im Rahmen eines Bieter-  
verfahrens



### **48 MIETWOHNUNGEN**

Linden- / Ecke Markgrafenstraße  
in Kreuzberg



### **17 MIET- WOHNUNGEN, 1 GEWERBE**

Eckertstraße 15  
in Friedrichshain



### **26 MIETWOHNUNGEN**

Nachodstraße 5 in Wilmersdorf  
Bieterverfahren



### **35 MIET- WOHNUNGEN**

Matternstraße 4  
in Friedrichshain



### 80 MIETWOHNUNGEN, 8 GEWERBE

Karl-Marx-Allee 92-100 in Friedrichshain  
Denkmalensemble „Stalinallee Abschnitt D“  
☑ AUSBLICK: Lasten-Nutzen-Wechsel  
erfolgt am 01.04.2019



### 125 MIETWOHNUNGEN

See- / Ecke Turiner Straße in Wedding  
☑ AUSBLICK: Der Lasten-  
Nutzen-Wechsel wird für das  
2. Quartal 2019 erwartet.



### 120 MIETWOHNUNGEN

Claire-Waldoff-Promenade und  
Otto-Dix-Straße in Moabit



### 7 MIETWOHNUNGEN

Lützowplatz 5 in Tiergarten

☑ AUSBLICK: Unser Portfolioteam wird seine  
Expertise weiterhin am boomenden Immobilien-  
markt Berlins einbringen und die Ankaufsmaß-  
nahmen im Rahmen unserer Portfoliostrategie  
weiterverfolgen, um neuen Wohnraum zu schaffen  
und zu sichern. Durch den Ankauf von Bestands-  
objekten unterliegen unsere Umwelt-Kennzahlen  
weiterhin Schwankungen. → **BESTANDS-  
BEWIRTSCHAFTUNG**

## GEWERBE- MANAGEMENT


Unter den landeseigenen Wohnungsunternehmen nimmt die WBM eine Sonderstellung durch die ausgeprägte **Gewerbekompetenz** ein. Wir managen neben zahlreichen kleinen Ladengeschäften auch Bürohochhäuser wie das Internationale Handelszentrum am Bahnhof Friedrichstraße und Einkaufszentren. Als starkes wirtschaftliches Standbein des Konzerns befinden sich die Gewerbeflächen der WBM sowohl in beliebten Kiezlagen Berlins als auch an Top-Adressen wie dem Alexanderplatz, im Nikolaiviertel oder am Gendarmenmarkt. → **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**

Durch die **Verbesserung der Flächenzuschnitte** für Gewerbeeinheiten reagiert die WBM auf sich ändernde Bedarfe am Markt und in den Quartieren. Diese kontinuierliche Planung und Umsetzung umfasst neben Modernisierungen auch den nachhaltigen Umbau von Erdgeschosszonen. Damit unterstützen wir in den Quartieren die Nahversorgung, optimieren den Mietermix und fördern gezielt die Standortentwicklung → **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**

**1.418** Gewerbeeinheiten mit insgesamt 284.209 m<sup>2</sup> Fläche, darunter

- IHZ INTERNATIONALES HANDELSZENTRUM
- HAUS DES LEHRERS MIT KONGRESSHALLE/BCC
- RATHAUSPASSAGEN
- MARKTHALLE AM ALEX
- 2 PARKHÄUSER



In 2018 begannen in diesem Zusammenhang die Umbaumaßnahmen für mehrere große Projekte. Ziel ist dort die Optimierung der Hauptnutzflächen und die Öffnung der Fassaden im Erdgeschoss, um einen **Mehrwert** für Geschäftstreibende wie Passant\*innen zu schaffen.  **AUSBLICK:** Diese Umbauten werden schrittweise bis 2021 abgeschlossen sein.

**ALTE SCHÖNHAUSER STRASSE  
HACKESCHER MARKT, RUND 1.000 M<sup>2</sup>**  
Optimierung für Einzelhandel, Gastronomie und moderne Büroflächen

**WESTLICHE TORSTRASSE  
KOPPENPLATZ/ORANIENBURGER TOR,  
RUND 1.600 M<sup>2</sup>**  
Optimierung für moderne Büroflächen und Einzelhandel

**LEIPZIGER STRASSE 54/58  
SPITTELMARKT, RUND 2.300 M<sup>2</sup>**  
u. a. Optimierung und Neustrukturierung der Flächen im Erdgeschoss sowie ersten Obergeschoss für künftige mögliche Nutzung als Büro-, Einzelhandels-, Gastronomieflächen und Apartments.

**POSTSTRASSE 28  
NIKOLAIVIERTEL, RUND 2.000 M<sup>2</sup>**

## BESTANDS BEWIRTSCHAFTUNG

Der nachhaltige Umgang mit **Ressourcen** ist fest in den strategischen Zielen der WBM verankert. Dies betrifft sowohl den Konzern und seine Liegenschaften selbst als auch die von uns verwalteten Bestände. **1**

Durch die Analyse der **Stoffströme** erhielt die WBM in 2018 für das vorangegangene Geschäftsjahr das **ALBA Certificate resources SAVED**. **2**

Als Reaktion auf die steigenden Anforderungen an das massive Bestandswachstum fiel in 2018 der Startschuss für unser Projekt „**Bestandsqualität**“. Derzeit werden die Bestandsdaten in unterschiedlichen Programmen erfasst und aus diesen gene-



riert. Wir haben eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus Mitgliedern aller diese Programme nutzenden Fachabteilungen gebildet: Diese prüft unsere technischen Bestandsinformati- und Analyseprogramme auf Optimierung, um die jährliche **Bau- und Instandsetzungsplanung** präzisieren und einfacher gestalten zu können.

→ **DIGITALE PROZESSE** 3

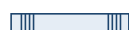
Die **Instandhaltung** ist ein wichtiger Baustein des Werterhalts unserer Bestände, so wurden in den Wohnensembles Cauerstraße, Südekumzeile, Wallstraße und Bersarinplatz **Strangsanierungen** vorgenommen. Zudem konnte in den Wohnkomplexen Leipziger Straße und Otto-Suhr-Siedlung mit den ersten Bauabschnitten für **Komplexe Modernisierungen** begonnen werden. In der Siedlung Brunsbütteler Damm in Spandau wurde ein weiterer Bauabschnitt mit 138 WE fertiggestellt:  **AUSBLICK:** Diese Maßnahmen werden in den folgenden fünf Jahren weitergeführt. 4

Kontinuierlich investiert die WBM zur Qualitätserhaltung ihrer Bestände in die **Instandsetzung und Sicherheit**. Bei Mieterwechseln wird geprüft, die Leerwohnungen effizient und grundlegend instandzusetzen. Ein weiterer Gesundheits- und Qualitätsaspekt ist die **bauliche Mängelbeseitigung in Folge von Schimmel**. Weiterhin wurden in 2018 insgesamt rund 33.800 **Rauchwarnmelder** eingebaut, das entspricht einem Umsetzungsgrad von 29%.  **AUSBLICK:** Bis 2020 werden alle Wohnungen der WBM mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. 5

In unserem Bestand wurde die **Modernisierung der Kabelnetze** vorgenommen. Die sogenannten Vollsternetze ermöglichen unserer Mieterschaft die Nutzung **vollumfänglicher Digitaldienstleistungen** wie HD-Fernsehen oder Hochgeschwindigkeitsinternet. Das zweijährige Projekt war eine logistische Herausforderung für Technik und Quartiersbetreuung: alle Mieter\*innen übereinanderliegender Wohnungen mussten gleichzeitig anwesend sein und Zutritt zu ihren Wohnungen gewähren. Im März 2018 wurde das Projekt für insgesamt 10.200 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen.

**BETRIEBSKOSTENQUOTE**

**28,84 %**



1 **GRI SRS-302-1**

**VERBRAUCH HAUPTGESCHÄFTSSTELLEN**

**WÄRME**

Dircksenstraße 38: **404,78 MWh**

Karl-Liebknecht-Straße 7: **132,88 MWh**

**STROM**

Dircksenstraße 38: **489,05 MWh**

Karl-Liebknecht-Straße 7: **106,79 MWh**

2 **GRI SRS-306-2**

**RECYCLING DER STOFFSTRÖME**

Papier / Pappe / Karton und

Leichtverpackungen – Einsparungen 2018

**2.772 t** Ressourcen

**497 t** Treibhausgase

3 **angelehnt an GdW 73 - BM40**

\* Zahlen per 31.12.2018

**INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG**

**17,6 Mio. €**

**INSTANDHALTUNGSINTENSITÄT**

**10,07%**

4

\* Anzahl für Wohneinheiten in 2018

**KOMPLEXE MODERNISIERUNG**

**510**

**AUSSCHLISSL. STRANGSANIERUNG**

**330**

5

\* Zahlen per 31.12.2018

**BESEITIGUNG SCHIMMEL**

**84**

**INSTAND-GESETZTE LEERWOHNUNGEN**

**396**

**EINBAU RAUCHWARMELDER**

**8.429**



1

\* Zahlen per 31.12.2018

### ANTEIL WÄRME AUS KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG

# 83%

### BELIEFERUNG DER BESTANDSBAUTEN MIT GRÜNSTROM

2 BM3

### ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DER WOHNHEITEN 1990–2018

#### VOLL- BZW. TEILMODERNISIERT:

# 73,68%

3 GdW 73 – BM8/9

### CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT VERMIETETER WOHNUNGSFLÄCHEN PER 2016

# 20,24 kg/m<sup>2</sup> 1,28 t/a

4

Anzahl für Wohneinheiten 2018

### ASBESTSANIERUNGEN

# 102

### SCHALLSCHUTZFENSTER

# 465

5 GdW 73 - BM5/6

### ENERGIEINTENSITÄT GEBÄUDE- BESTAND WOHNEN 2016

# 115,44 kWh/m<sup>2</sup>

## EMISSIONEN | IMMISSIONEN

Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung bedeutet für die WBM auch die stete **energetische Modernisierung** der Bestände und hierbei der **Verzicht auf umweltgefährdende Dämmstoffe**. In der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat wurde vereinbart, dass die **Modernisierungsumlage max. 6 %** beträgt. Grundsätzlich wird auf den Materialverbrauch, kurz- und langfristig entstehende Kosten und mögliche Energieeinsparungen geachtet, wovon unsere Mieterschaft, die WBM und Berlin als klimagerechte Stadt gleichermaßen profitieren. In 2018 investierte die WBM in **energiesparende Maßnahmen** rund 590.000 €. Dazu gehört zum Beispiel das Erneuern von Fenstern oder die Instandsetzung von Fassaden mit Wärmedämmung. [1](#) [2](#)

Die „**Klimaschutzvereinbarung 2.0**“ legt eine jährliche CO<sub>2</sub>-Emission von 1,22 t pro Wohnung und Jahr fest. Der sich trotz unserer Investitionen ergebende Anstieg des CO<sub>2</sub>-Wertes um 0,02 t/a seit 2017 resultiert ausschließlich aus dem Ankauf von Bestandsobjekten. [AUSBLICK](#): Diese werden ebenfalls schrittweise modernisiert, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken.

→ **BESTANDSENTWICKLUNG** [3](#)

Während des Ostberliner Aufbau-Programms für historische Innenstädte in den 1980er Jahren entstanden auch die Wohnkomplexe um die westliche Torstraße und Köpenicker Straße / Schultze-Delitzsch-Platz. Hier konnten in 2018 insgesamt 2.300 **Schallschutzfenster** eingebaut werden. Die Vereinbarung „**Asbestfreies Berlin**“ plant die WBM vorfristig bis 2030 zu erfüllen, zum Jahresende 2018 beträgt der Sanierungsgrad hier bereits 30% des Bestandes. Diese Zahl wird auch künftig durch Ankäufe von Bestandsobjekten beeinflusst.


→ **BESTANDSENTWICKLUNG** [4](#)

Auch als Unternehmen selbst übernehmen wir Verantwortung – mit der Vorbereitung eines **WBM Umweltmanagementsystems** nach den anspruchsvollen EMAS-Kriterien. Unsere Mitarbeiterschaft wird für Umweltthemen sensibilisiert, die Maßnahmen werden schrittweise erweitert. Dies beginnt mit dem verpflichtenden doppelseitigen Druck, geht über verstärkte Digitalisierungsprozesse, LED- und Ökostromnutzung bis hin zum Elektrofuhrpark. → **DIGITALE PROZESSE** 5

Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Potenziale ihrer Immobilien für die **Photovoltaik** entwickeln. Die WBM stellt ein Teilportfolio zur Verfügung, die Berliner Stadtwerke prüfen

dafür die Möglichkeit der konkreten Umsetzung. Der Mieterschaft in den Quartieren soll dabei ein umweltfreundliches Produkt für Mieterstrom geboten werden. Es soll dabei ein wirtschaftlicher Vorteil gegenüber dem Grundversorgertarif geboten werden.

Für das Neubauprojekt Friedenstraße 85–90 wird eine Heizungs- und Warmwasserbereitung mittels **Solarthermie** geplant, die Kollektorfläche beträgt 147,49 m<sup>2</sup>. → **BESTANDS-ENTWICKLUNG**

A photograph of a middle-aged man with a beard, wearing a dark suit jacket over a blue and white striped shirt. He is looking down at a technical drawing or blueprint he is holding in his hands. The background is a blurred industrial or factory setting with various pieces of machinery and equipment.

Die WBM investiert erheblich in Energieeffizienz, Werterhalt der Bestände und ein klimagerechtes Berlin. Dazu gehört auch, dass wir die innovative Wärmever-sorgung weiterentwickeln und unser Bestand zu 100% mit Ökostrom versorgt wird.

STEFFEN BRAUN,  
Gebäudemanagement Technik WBM

Der Bestand der WBM verfügt über 850 Aufzüge. Durch die Montage automatischer Teleskop-schachttüren oder die ebenerdige Verlängerung von Aufzügen machen wir unsere Bestandsbauten schrittweise barrierearm – damit sind bereits 20% unserer Wohnungen stufenlos erreichbar.

HANNELORE MÜLLER-DÖRNER,  
Technische Gebäudeausstattung WBM



GdW 73 - BM10, GdW 73 - BM11

\* Zahlen per 31.12.2018

BARRIEREFREI ZUGÄNGLICHER BESTAND

6.000 WE

BARRIEREINTENSITÄT BESTAND

(Anteil barrierefreier / -armer Wohnungen)

20,06%

BARRIEREINTENSITÄT NEUBAU

(Anteil barrierefreier / -armer Wohnungen Neubau)

19,09%

GRI SRS-305-3

GESAMTAUSSTOSS CO<sub>2</sub>  
FUHRPARK WBM

15,88 t





MOBILITÄT

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft erfordert mehr **barrierearmes Wohnen**. Dem wird die WBM kontinuierlich gerecht: Beim Neubau können wir dies von vornherein planen, 30% der neuen Wohnungen werden **barrierefrei** gebaut, ab 2020 sind es 50%.

Zusätzlich engagiert sich die WBM für bessere Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren, dies dient gleichzeitig dem Brandschutz. Unser Friedrichshainer **Pilotprojekt für Rollatorenboxen** vor dem Hauseingang wird analysiert und entsprechend der gewonnen Erkenntnisse weiterverfolgt.


→ **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**


Um die Schadstoffbelastung der Luft zu verringern wird **E-Mobilität** eine immer größere Rolle spielen. Zum Ende 2018 hat die WBM ihren Fuhrpark um zwei **Elektrofahrzeuge** erweitert und entsprechende Ladesäulen installiert. Darüber hinaus arbeitet die WBM gemeinsam mit weiteren Inves-

toren und Projektpartnern an einem **Mobilitätskonzept für WATERKANT Berlin** und umliegende Neubaugebiete. Ziel ist die Sicherstellung eines effizienten Individual- und Personennahverkehrs für das neu entstehende Quartier Richtung Altstadt und Bahnhof Spandau sowie den bestehenden U-Bahnhöfen.  **AUSBLICK:** Diese Kooperation bei WATERKANT Berlin werden wir weiter intensivieren. Weiterhin entsteht 2019 ein erstes Pilotprojekt der Ausstattung der Bestandsquartiere mit **Ladesäulen** in Berlin-Mitte.  **BESTANDSENTWICKLUNG**

## BESTANDSKULTUR

Bei unseren Neubauprojekten achten wir auf nachhaltige Wohn- und Gewerbezuschüsse sowie auf eine qualitative zeitgenössische Architektur, die den Städtebau der Umgebung berücksichtigt. Gleiches gilt bei der Modernisierung unserer bestehenden Objekte. An geeigneter Stelle, etwa an Brandwänden wird Kunst am Bau geprüft und umgesetzt, auch Infrastrukturanlagen wie Müllplätze werden für die Anwohnerschaft zum Beispiel durch professionelle Graffitis verschönert. Im Bestand der WBM befinden sich zudem viele **denkmalgeschützte Bauten und Ensembles**, darunter auch zahlreiche Highlights der Nachkriegsmoderne wie etwa das Haus des Lehrers am Alexanderplatz. Das älteste Gebäude ist die Neue Schönhauser Straße 12 von 1850, im vergangenen Geschäftsjahr kam als jüngstes Denkmalensemble das **Nikolaiviertel** von 1987 hinzu. Im September 2018 bot die WBM der Bebauung am Platz der Vereinten Nationen eine besondere Bühne: Zum **Tag des offenen Denkmals** präsentierte Architektin Kirsten Angermann

mit drei 1,5-stündigen Führungen diesen Auftakt zum modernen Stadtzentrum. Den Abschluss bildete ein Besuch der Dachterrasse im 25. Stockwerk des Turmhochhauses.  **AUSBLICK:** Die WBM wird zu diesem Anlass ihren Bestand am 8. September 2019 erneut vorstellen.

Der Verantwortung für Stadt und Gesellschaft trägt auch unsere fest im Unternehmen verankerte **Erinnerungskultur** Rechnung. Wir umsetzen den im WBM Bestand befindlichen Denkmalkomplex **Frauenprotest Rosenstraße** und unterstützen das Verlegen von **Stolpersteinen** sowie das Anbringen von **Gedenktafeln**. In 2018 wurde durch uns in der Gormannstraße 11 in Mitte eine Gedenktafel für den Jazzmusiker Eddie Rosner angebracht.  **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**

# 95

DENKMALBAUTEN / -ENSEMBLES,  
BODENDENKMALE

# 110

STOLPERSTEINE

\* Zahlen per 31.12.2018

Mit unserem preisgekrönten **Plattenbau-Kulturportal** JEDER M<sup>2</sup> DU dokumentierten wir Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Nachkriegsmoderne weltweit. **Rund 70% des Bestands der WBM sind „Platten“** im Zentrum Berlins, die bis heute komfortables und kreatives Wohnen ermöglichen. Die Story wird weitergeführt: [www.jeder-quadratmeter-du.de](http://www.jeder-quadratmeter-du.de)

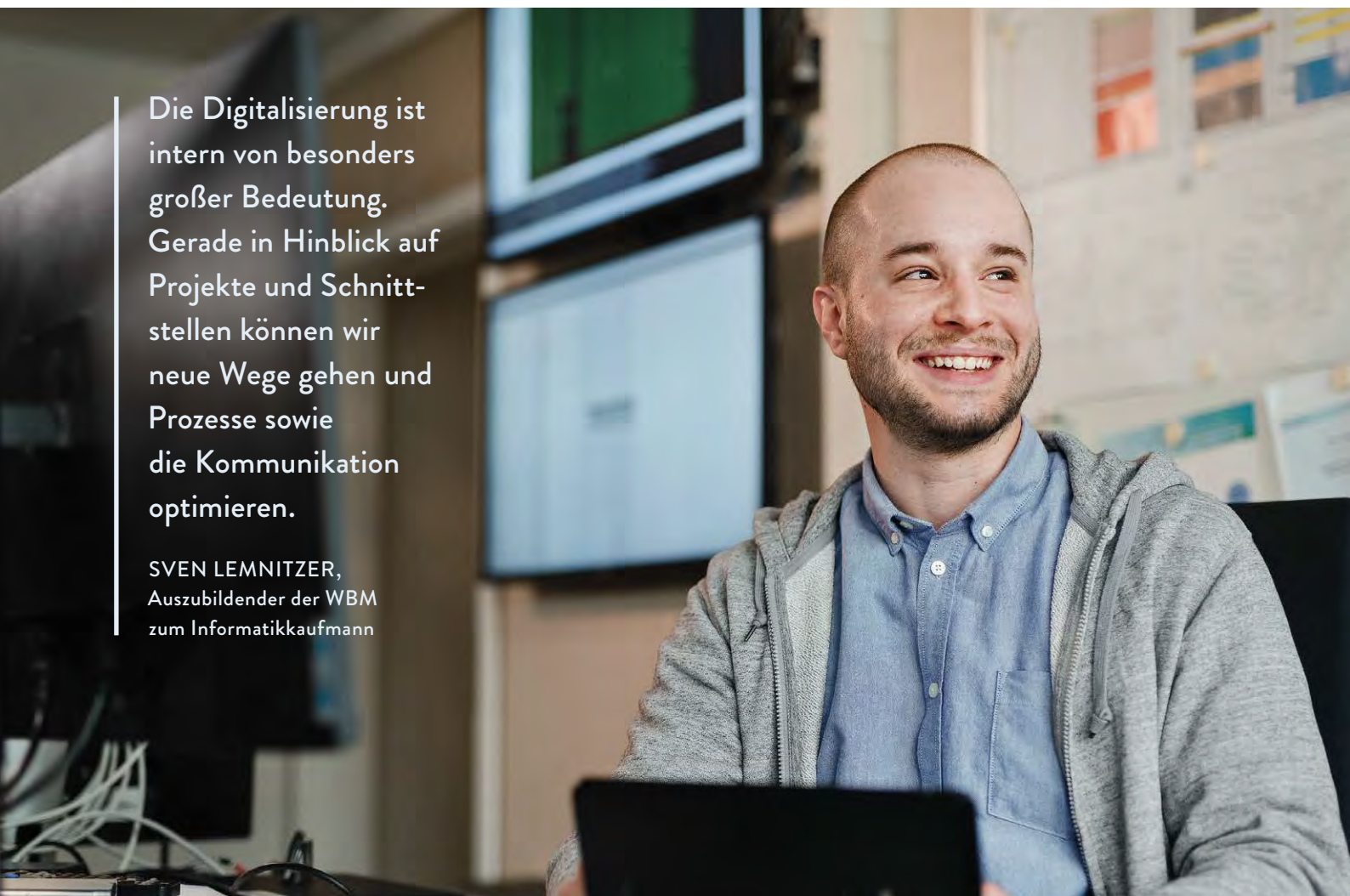


---

# WIR SIND EIN LERNENDES UNTERNEHMEN.

Die Digitalisierung ist intern von besonders großer Bedeutung. Gerade in Hinblick auf Projekte und Schnittstellen können wir neue Wege gehen und Prozesse sowie die Kommunikation optimieren.

SVEN LEMNITZER,  
Auszubildender der WBM  
zum Informatikkaufmann





## CHANCEN- GLEICHHEIT

Die WBM ist Unterzeichnerin der „**Charta der Vielfalt**“. Wir bekennen uns zu einem Handeln **frei von Vorurteilen und Diskriminierung** gegenüber unseren internen wie externen Stakeholdern. Dieses Bekenntnis spiegelt sich wider in unserer vielfältigen Belegschaft und der vorurteilsfreien Begegnung mit unserer Mieterschaft und den Geschäftspartner\*innen. Neben dem WBM Betriebsrat, unserer Jugend- und Auszubildendenvertretung sowie der Frauen- und einer Schwerbehindertenvertretung wurden zusätzlich eine **Compliance- und Wertebeauftragte** sowie eine **externe Ombudsstelle** installiert.

→ **TRANSPARENZ**

→ **ANLAGE KONZERNLAGEBERICHT**

GRI SRS-405-1

In 2018 wurde außerdem ein neuer **Inklusionsbeauftragter** des WBM-Konzerns bestellt. Seine Aufgabe ist in erster Linie, schwerbehinderte Menschen bei der Eingliederung ins Arbeitsleben

Die Transformation der Immobilienwirtschaft bringen wir gemeinsam voran. Wir stellen uns diesem Wandel und können somit gänzlich neue Möglichkeiten bei der Organisation und den Geschäftsmodellen der Wohnungswirtschaft nutzen.

AXEL GEDASCHKO,  
Vorstand GdW

zu unterstützen. Nach außen fungiert er als Ansprechpartner für Behörden, insbesondere für das Integrationsamt und die Agentur für Arbeit. Weiterhin wurde im vergangenen Geschäftsjahr ein neuer **Frauenförderplan** der WBM verabschiedet. → **PERSONALENTWICKLUNG**

Neue Ideen wachsen durch Kommunikation, dazu gehört auch ein zeitgemäßer Arbeitsplatz. Deshalb bereiten wir momentan den Umbau unserer Unternehmenszentrale vor, der uns auch die Möglichkeit eröffnet, die Vernetzung unserer Fachbereiche weiter voranzubringen.

BIRGIT FEHERVARI,  
Projektleitung Umbau,  
WBM Team Hochbau



INTERESSIERT?

↓ WBM.

[www.wbm.de/  
unternehmen/  
karriere](http://www.wbm.de/unternehmen/karriere)

## ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Die WBM positioniert sich als moderne Arbeitgeberin in einer spannenden, stark wachsenden Branche. Nicht nur unser Unternehmenssitz liegt im Herzen Berlins – dort befindet sich auch der Großteil unseres Immobilienbestandes. Unser zeitgemäßer **Unternehmens- und Kulturwandel** stellt **Kooperation und Wertschätzung** in den Mittelpunkt unserer Unternehmenskultur. Die WBM bietet dabei **attraktive Arbeitsbe-**


**dingungen**, dazu gehören flexible Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit des Home Office. Bereichsübergreifende Projektarbeiten, umfangreiche Fort- und Weiterbildungsangebote, Team-Events und zusätzliche Sozialleistungen wie Zuschüsse zur VBB-Umweltkarte, Lesehilfen und vieles mehr runden das Profil der WBM ab.

→ **PERSONALENTWICKLUNG**

In 2018 wurde das unter Eigeninitiative unserer Auszubildenden entwickelte Projekt **Willkommenskultur** für neue Mitarbeiter\*innen fest implementiert. Patenschaften, spezielle Schulungen und Feedbackgespräche sowie ein Willkommens-tag unterstützen beim Aufbau eigener Netzwerke und bieten die Möglichkeit, andere Bereiche sowie den Bestand der WBM kennenzulernen. Im Rahmen der **Verabschiedungskultur** erhalten



Mitarbeiter\*innen, die in den Ruhestand gehen, unter anderem eine Einmalzahlung als Wertschätzung ihrer Arbeit. Zu unseren **Ritualen für ein Miteinander** gehört auch ein monatliches gemeinsames Essen der Geschäftsführung mit Jubilar\*innen sowie allen neuen und ausscheidenden Mitarbeiter\*innen des jeweiligen Monats. Im Dezember 2018 einigten sich die WBM und ver.di über einen neuen **Anwendungstarifvertrag** mit Inkrafttreten zum Januar 2019.

Im zweiten Halbjahr 2018 fand die dritte **WBM Mitarbeiterbefragung** statt, sie wurde erstmals über ein Onlineportal durchgeführt. 76,6 % aller Beschäftigten nahmen teil und konnten somit aktiv Einfluss auf die **zukünftige Ausrichtung und Ausgestaltung** der Arbeit bei der WBM nehmen. Abgefragt wurden folgende Themenbereiche: Arbeitssituation und Arbeitsabläufe, Berufliche Entwicklung und Entlohnung, Zusammenarbeit und Kommunikation, Digitalisierung, Führung durch die direkte und die nächsthöhere Führungskraft, Kundenorientierung und Unternehmensimage.  **AUSBLICK:** Die Projektgruppe zur Mitarbeiterbefragung erarbeitet in 2019 Vorschläge für wirksame Optimierungen in den Arbeitsbereichen und übergreifenden Unternehmensprozessen. Hierzu werden alle Führungskräfte mit den


#### MITARBEITER\*INNEN 2018

# 394

#### NEUEINSTELLUNGEN 2018

# 22

Teams ihrer Bereiche Maßnahmen diskutieren, um die Grundlage für einen verbindlichen Katalog generieren zu können. Mit unserem neuen **Kommunikationsformat „mittendrin“** will die Geschäftsführung gezielter mit der Mitarbeiterschaft in den Austausch treten und Fragen direkt beantworten.

Im Mai 2018 wurden die **WBM-Führungsgrundsätze** verabschiedet, die in einem Bottom-up-Prozess von Führungskräften und Mitarbeiter\*innen gleichermaßen entwickelt wurden. Diese bilden mit „Unser Selbstverständnis“ und den Kommunikationsregeln den Orientierungsrahmen für das Interagieren bei der WBM. Darüber hinaus bieten wir Führungskräfte trainings sowie ein jährliches Führungskräfteforum, mit dem Ziel, unseren kooperativen Führungsstil verbindlich zu etablieren.  **AUSBLICK:** Wir werden die Weiterbildungen fortsetzen und ein neues System für das **Mitarbeitergespräch** einführen, das einen stärkeren Fokus auf Entwicklungsmöglichkeiten legt.



Die WBM hat einen exzellenten Ruf als Ausbildungsbetrieb, allein 2018 erreichten uns 105 Bewerbungen zur Ausbildung für Immobilienkaufleute.

KATRIN GROSS,  
Human Resources WBM

## PERSONAL- ENTWICKLUNG

Auszubildende und Studierende erhalten bei uns spezielle Schulungsprogramme und Angebote zur Prüfungsvorbereitung. Nach der Einarbeitungszeit und ihren Fähigkeiten entsprechend übertragen wir den Auszubildenden eigene Aufgaben und ermöglichen Projektarbeit.

Potentielle Nachwuchskräfte sollen frühzeitig identifiziert und gefördert werden: Unser 18-monatiges WBM Potenzialträgerprogramm bietet aktuell 15 Mitarbeiter\*innen zusätzliche Entwicklungschancen als künftige Fach- und Führungskraft. Insbesondere vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kann die Mitarbeiterschaft

durch die gezielte Weiterbildung motiviert und langfristig im Unternehmen gehalten werden.

GRI SRS-404-1

**FORT- / WEITERBILDUNGEN IN 2018**

**INVESTITIONEN**

**263.000 €**

**TAGE PRO VZÄ**

**2,25** durchschnittlich

Auch externe Fachkräfte sollen für die WBM gewonnen werden, eine zentrale Rolle spielt dabei das **E-Recruiting**. Dazu arbeiten wir an der Optimierung der internen Prozesse und des Bewerbermanagementsystems. Ziel sind eine vereinfachte



Bedarfsgerechte Mitarbeiterförderung ist eine gezielte Investition, bei der in Vorleistung entgegengebrachtes Vertrauen mittelfristig in Form von Engagement ins Unternehmen zurückfließt.

FLORIAN SCHMIDT,  
IT Anwendungsbetreuung, im  
Potenzialträgerprogramm der WBM

GdW 73 - PE 8

AUSZUBILDENDE

16

DUALE  
STUDENT\*INNEN

5

BERUFSBILDER /  
STUDIENGÄNGE

6

\* Zahlen per 31.12.2018

AUSBILDUNGSQUOTE

5,33 %

ÜBERNAHMEQUOTE

100 %

FRAUENQUOTE

65 %

WEITERE KENNZAHLEN DIVERSITÄT

GRI SRS-405-1



Personalbedarfsplanung sowie die effiziente und wertschätzende Kommunikation mit den potenziellen Mitarbeiter\*innen. **AUSBLICK:** Im ersten Halbjahr 2019 startet der Einsatz einer neuen Lösung für E-Recruiting.

↓ **XING WBM**

↓ **LINKEDIN WBM**

In fast allen Bereichen der WBM sind Frauen überdurchschnittlich vertreten, wir haben uns zum Ziel gesetzt, in jedem Unternehmensbereich einen **Frauenanteil** von mindestens 50 % zu erreichen. Die Frauenvertreterin wird bei allen Veränderungen im Unternehmen beteiligt.

→ **CHANGEGLEICHHEIT**

Weitere relevante **Kennzahlen** zur Personalentwicklung → **KONZERNLAGEBERICHT: PERSONAL**

Attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen bedeutet für die WBM auch die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf**. Eine befristete Reduzierung der Arbeitszeit aus familiären Gründen ist für Frauen und Männer gleichermaßen möglich. Neben den Möglichkeiten im Home Office und in Teilzeit zu arbeiten, bietet unser pme **Familien-service** individuelle Unterstützungs- und Beratungsleistungen. Weiterhin bietet die WBM

Maßnahmen im **Betrieblichen Eingliederungsmanagement** für Mitarbeiter\*innen, die in den letzten 12 Kalendermonaten mehr als sechs Wochen erkrankt waren an.


2013 wurde bei der WBM ein vielseitiges **Sport- und Gesundheitsmanagement** eingeführt und weiterentwickelt. Für Lauf- und Radsportevents übernehmen wir die Kosten für Startergebühren sowie Kleidung, darüber hinaus stehen unserer Mitarbeiterschaft folgende Möglichkeiten offen:

- **YOGA- UND 2 FITNESSKURSE**
- **ERNÄHRUNGSBERATUNG**
- **GESUNDHEITSTAG**
- **PRÄVENTION**
- **7 RADSPORT- UND LAUFWETTBEWERBE**


## DIGITALE PROZESSE

In 2018 wurde für die WBM eine **Digitalstrategie** erstellt, welche im Ergebnis eine Digitale Roadmap beschreibt. Es entstand ein Kompass zur digitalen Transformation, der die Interessen unserer Stakeholder sowie die Ziele der WBM berücksichtigt. Durch Beteiligung und Gespräche mit der Belegschaft und Führungskräften wurde der IST-Zustand analysiert und priorisierte **Handlungsempfehlungen** erarbeitet:

- Definition der Rahmenbedingungen, unter denen die digitale Transformation erfolgreich umgesetzt werden kann
- Definition konkreter Projekte

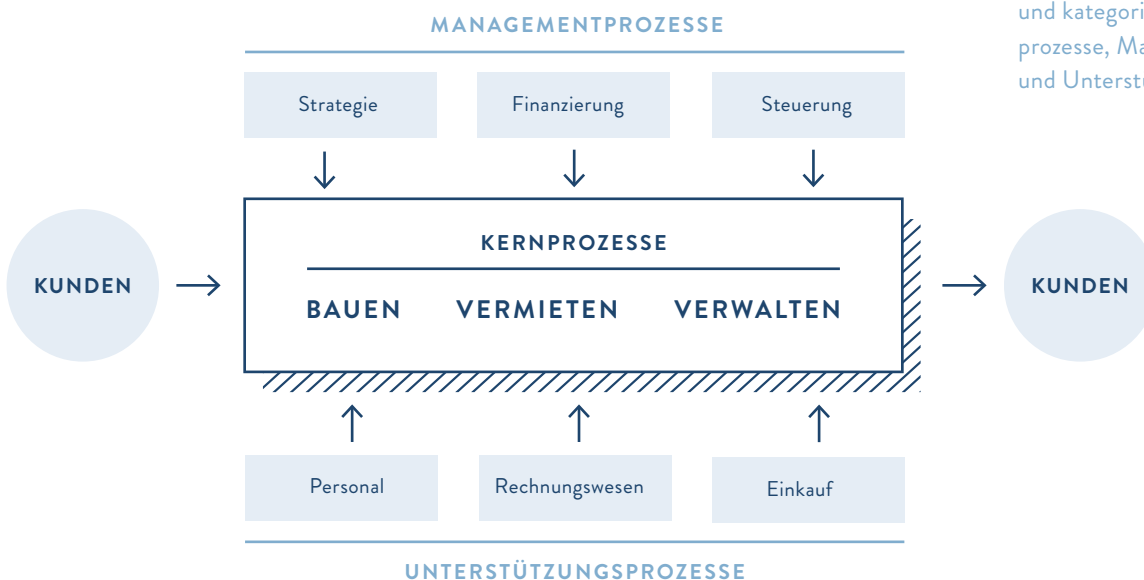
Diese Handlungsfelder wurden nach den Evolutionsstufen der Digitalisierung kategorisiert und priorisiert und finden sich auch in der Strategie WBM 2020+ wieder.  **AUSBLICK:** Als fortlaufender Prozess wird die Digitalstrategie stetig weiterentwickelt und im Austausch mit den Fachbereichen um neue Themen ergänzt.

Anfang 2018 wurde das optimierte **Prozessmanagement** in der WBM eingeführt. Dazu wurde ein Prozessmanagement-Handbuch erstellt. In diesem Zuge wurden Prioritätenprozesse definiert und ein Qualitätszirkel eingerichtet, der

sich regelmäßig trifft, um eventuell auftretende Hindernisse, Schnittstellen oder offene Punkte zu besprechen. Gleichzeitig fanden Schulungen für unsere Prozesssoftware statt. Die WBM bietet den Beteiligten dabei die kontinuierliche Begleitung durch einen Prozesscoach sowie Sprechstunden an, um bei der Modellierung der Prozesse zu unterstützen.  **AUSBLICK:** In 2019 werden wir die Prioritätenprozesse in Bezug auf die relevanten Projekte und Themen der Handlungsfelder 2020+ definieren, erfassen und in der BIC Cloud visuell darstellen. Hier sind die Prozesse dann für alle Mitarbeiter\*innen einsehbar.

In 2017 startete das Projekt „**Mobile Datenerfassung**“. Projektziel ist das Einsparen aller derzeitigen Formulare und damit die **komplett digitale Erfassung und Dateneinspeisung über mobile Endgeräte**. Somit wird die Weiterverarbeitung im Unternehmen standardisiert und vereinfacht. Während einer Zwischenphase mit selbst programmierter Lösung wurde die Einführung der finalen Software vorbereitet, die auch ein Modul zur mobilen Wohnungsabnahme enthält. Mit dem Projekt „**Mobile Prozesse**“ werden der Mitarbeiterschaft weitere Funktionen des mobilen Arbeitens zur Verfügung stehen, um die Prozesse für Vermietung, Betreuung sowie operative und technische Dienste effizienter zu gestalten. Im ersten Schritt wurden 2018 alle Hausmeister\*-

### DIE PROZESSLANDKARTE DER WBM




Eine Prozesslandkarte stellt die Prozesse eines Unternehmens dar und kategorisiert diese in Kernprozesse, Managementprozesse und Unterstützungsprozesse.




Das Ziel unseres Digitalen Dokumentenmanagements ist unter anderem steigende Transparenz und Verfügbarkeit von Informationen, weniger Raumfläche und die Grundlagenschaffung für eine Prozessautomatisierung.

MARCUS NEUMANN,  
Projektmanagement WBM

innen des WBM Konzerns mit Tablettis ausgestattet und entsprechend geschult.  **AUSBLICK:** In 2019 werden alle WBM Mitarbeiter\*innen mit Tablettis ausgestattet, welche in die relevanten Prozesse eingebunden sind: Vermietung, Wohnungsübernahmen und -übergaben, Schadensmeldungen, Winterdienste und ähnliches, Einspielen von Bestandsdaten in die technische Bestandsdatenbank für Gewerbe und Wohnen.

In 2017 startete das Projekt „**Optimierung des Instandhaltungstools**“, welches die WBM konsequent fortgeführt hat. Die derzeitige Lösung wird ersetzt: Das neue webbasierte Tool soll eine übersichtliche und intuitive Bedienung bieten. Der Aufwand für Dateneingabe und Renditeberechnungen wird minimiert, es können doku-

mentierte Investitionsentscheidungsprozesse für Leerwohnungen generiert werden. Gleichzeitig werden die Schnittstellen zwischen der Quartiersentwicklung und dem Bestandsmanagement neu definiert und optimiert.  **AUSBLICK:** In 2019 werden wir unsere Mitarbeiterschaft schulen, das webbasierte Tool fertigstellen und zum Einsatz bringen. → **BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG**

Ein wichtiges Projekt für die Digitale Transformation der WBM ist das Projekt „**Digitaler Posteingang und Dokumentenmanagementsystem**“. Es dient als Schnittstelle zwischen digitalen und analogen Prozessen. Das Projekt soll eine einheitliche Dokumentenablage sowie Wissens- und Informationsbasis schaffen sowie die Zusammenarbeit digital erleichtern.



Wir vergeben auf faire Weise. Das erwarten wir auch von unseren Auftragnehmer\*innen: Wer für die WBM arbeitet, verpflichtet sich zu intern wie extern implementierter Fairness, Objektivität und Regeltreue.

SWANTJE TYCHYJ,  
Vergabe WBM

## DATENSICHERHEIT

Am 25. Mai 2018 wurde das Bundesdatenschutzgesetz durch die Europäische **Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO)** abgelöst. Damit gelten EU-weit einheitliche gesetzliche Regelungen für den Schutz personenbezogener oder -beziehbarer Daten. Hierzu fanden umfangreiche Information und Schulungen für die Mitarbeiterschaft der WBM statt, ebenso wurde eine **Revisionsprüfung zum Datenschutz** durchgeführt. Folgende Maßnahmen hat die WBM in 2018 umgesetzt: Systematische Erfassung aller Verarbeitungen von personenbezogenen Daten, Erstellung eines Verarbeitungsverzeichnisses, Anpassung sämtlicher Vereinbarungen zur Auftragsverarbeitung sowie Optimierung der Datenträgerschlüsselung. Unsere Verpflichtung auf Vertraulichkeit und Datengeheimnis wird dokumentiert, nicht mehr relevante Daten werden nach definierten Fristen gelöscht. Als eines der wichtigsten Themen im digitalen Zeitalter gilt der Schutz digitaler Informationen. In Abstimmung mit dem Betriebsrat wurde eine Software zur **Data Loss Prevention** imple-

mentiert, um Datenspeicherung und -weitergabe zu dokumentieren und notwendige Maßnahmen ergreifen zu können. → **TRANSPARENZ**

## NETZWERKKULTUR

Die **zweite WBM Fachtagung** „Mit System in der Mitte“ fand am 19. April 2018 im ANCB Aedes Metropolitan Laboratory statt. Die Vorträge und Panels thematisierten die politischen und administrativen Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung, neue Organisationsformen, innovative Mobilitäts- und Einzelhandelskonzepte sowie wirtschaftliche und soziale Dynamiken und die Notwendigkeit von Stabilität durch Orientierung am Gemeinwohl. ➡ **AUSBLICK**: Die **dritte WBM Fachtagung** „Vielfalt mit System“ wird am 22. Mai 2019 im ANCB stattfinden.

**Quo Vadis Wohnungsbau** in Berlin: Am 26. November 2018 luden die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften ins Deutsche Architekturzentrum DAZ. Anlass war die Vorstellung der **Studie**

„**Kapazitäten in der Baubranche**“ mit anschließendem Symposium. Diskussionspartner waren unter anderem Staatssekretär Sebastian Scheel, Dr. Manja Schreiner (Fachgemeinschaft Bau) sowie die Geschäftsführungen und Vorstände der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

→ **BESTANDSENTWICKLUNG**

#### ↓ **DOWNLOAD STUDIE** **KAPAZITÄTEN IN DER BAUBRANCHE**

Der traditionelle **WBM Kulturkalender** änderte 2018 sein Format und thematisierte die Beziehungen im Beruf. Hintergrund war hier die Entwicklung der Führungsgrundsätze der WBM. Die so entstandene „**Beziehungskiste :)**“ erhielt den **Gregor Calendar Award of Excellence** in Bronze.

→ **ATTRAKTIVER ARBEITGEBER**

Bereits zum 5. Mal nahm die WBM am **Langen Tag der StadtNatur** teil und öffnete die Pforten zu unserem preisgekrönten **Mitarbeitergarten** in der Konzernzentrale. Am 16. Juni 2018 kamen rund 450 Besucher\*innen, die Mieterschaft wurde explizit eingeladen, sich zu grünen Themen zu informieren. Am darauffolgenden Tag fand in unserem Mitarbeitergarten die **Abschlussveranstaltung** des Langen Tags der StadtNatur statt, die von Staatssekretär Stefan Tidow eröffnet wurde. [www.langertagderstadtnatur.de](http://www.langertagderstadtnatur.de)

☞ **AUSBLICK:** Der Mitarbeitergarten der WBM öffnet am nächsten Langen Tag der StadtNatur erneut kostenfrei seine Tore: 26. Mai 2019, 12-18 Uhr

## TRANSPARENZ

Die unternehmerischen Entscheidungen der WBM werden nachvollziehbar und glaubwürdig dargelegt und über verschiedene analoge und digitale Kanäle dokumentiert. Nachhaltiges, verantwortungsvolles Handeln und das bei der WBM eingerichtete **Compliance- und Wertemanagementsystem** besitzen für uns einen hohen Stellenwert. → **ANLAGE ZUM KONZERNLAGEBERICHT**

In unserem **WBM Verhaltenscodex** sind alle verpflichtenden Regeln und Rahmenbedingungen für ein verantwortungsbewusstes Handeln und Service-Standards festgehalten. Die Mitarbeiterschaft wird regelmäßig zum Thema Compliance informiert, begleitet und geschult. Im November

2018 wurde das Compliance- und Wertemanagementsystem der WBM erneut überprüft.

☞ **AUSBLICK:** Die dritte Audit wird für das erste Quartal 2019 erwartet. Der Verhaltenskodex der WBM wird schrittweise überarbeitet und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

→ **DNK GRI SRS-102-16, GRI SRS-414-2, GRI SRS-415-1, GRI SRS-419-1, GRI SRS-205-1, GRI SRS-205-3**

Bei unseren **Beschaffungs- und Vergabeprozessen** bekennt sich die WBM zu einem fairen Umgang mit unseren Geschäftspartner\*innen. Auftragsvergaben erfolgen unter Anwendung einer verpflichtenden Integritätsvereinbarung. Dabei entscheiden wir nach transparenten Kriterien, die eine nachhaltige Verwendung von Ressourcen sowie das Einhalten geltender Gesetze und Verordnungen sicherstellen.

Durch das **WBM Risikomanagementsystem** und regelmäßige Revision werden potenzielle Risiken erfasst, kontrolliert und deren Bewertung an die Geschäftsführung berichtet. Zusätzlich achtet unser **WBM Datenschutzbeauftragter** auf das Einhalten gesetzlicher Vorgaben beim Schutz von personenbezogenen Daten.

→ **DATENSICHERHEIT**

→ **KONZERNLAGEBERICHT: RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT**

Auch in 2018 unterstützte die WBM mit **Spenden und Sponsorings** das Engagement im Quartier und ihre Kooperationspartner. Grundlage für die Entscheidungen ist unsere etablierte **Verfahrensanweisung** für Spenden und Sponsorings, die im Rahmen des Compliance- und Wertemanagementsystems der WBM erstellt wurde. Die WBM gewährt keine Spenden an politische Parteien und Organisationen oder deren Mandatsträger\*innen. Jährlich erfolgt die Berichterstattung zu den Ausgaben und Verwendungen für Spenden und Sponsorings an den Aufsichtsrat. → **SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG**

# ENGAGIERT AUF ALLEN EBENEN



Gemeinsam mit dem Wildbienen e. V. entstand in Spandau eine insektenfreundliche Wiese.



Optimierte Vermietungs- und Kommunikationsprozesse.

Für mehr Sicherheit und den Werterhalt wurden 29.156 m Stromleitungen erneuert.



Im Karree Neue Schönhauser Straße wurden die EG-Zonen zukunftsfähig erneuert

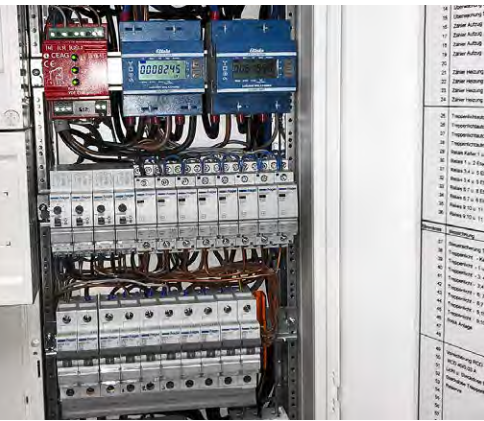


2018 feierte der Nachbarschaftstreff „KIEZ-OASE“, nur 500 m vom Alexanderplatz entfernt, 10-jähriges Jubiläum.

HeileHaus e.V. in Kreuzberg bietet auf rund 600 m<sup>2</sup> Beratungsangebote und auf Naturheilkunde basierende, gesundheitsfördernde Arbeit, die sich besonders an sozial benachteiligte Menschen richtet. [heilehaus-berlin.de](http://heilehaus-berlin.de)





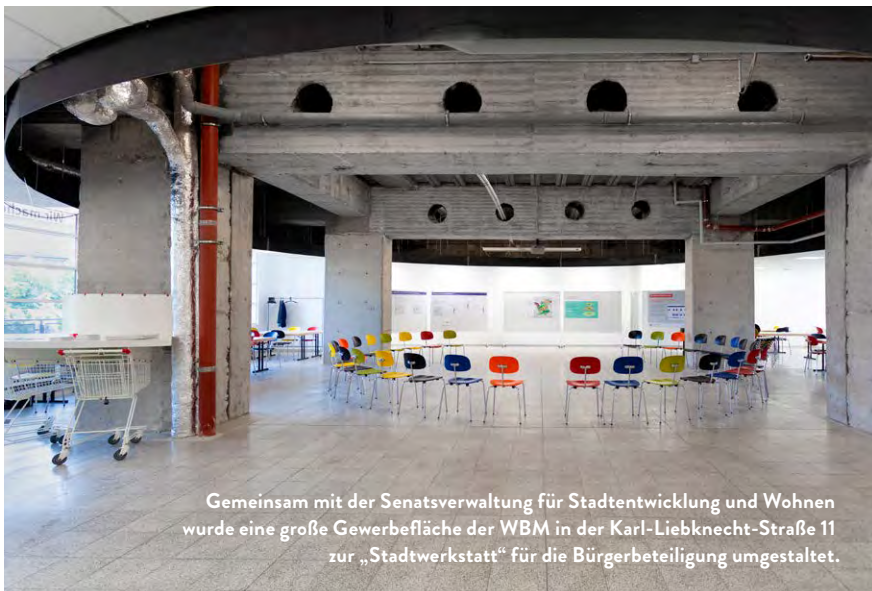


Auf reges Interesse stoßen unsere hausinternen Kurse für gesunde Ernährung.

Bei der WBM sind viele Radsport-Fans beschäftigt.



Um die Spandauer Südekumzeile wurde die komplexe Modernisierung für 138 Wohneinheiten fertiggestellt.



Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde eine große Gewerbefläche der WBM in der Karl-Liebknecht-Straße 11 zur „Stadtwerkstatt“ für die Bürgerbeteiligung umgestaltet.

Für Synergieeffekte und Rechtssicherheit im Grundstückswesen wurden im vergangenen Jahr 38 nachbarschaftliche Vereinbarungen geschlossen.

# KENNZAHLEN INDEX 2018

ÜBERBLICK KRITERIEN  
UND LEISTUNGSINDIKATOREN



DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
1	Strategische Analyse und Maßnahmen	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unternehmensleitbild: „Unser Selbstverständnis WBM 2020+“</li> <li>• Säule: „Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt“</li> <li>• Säule: „Wir gestalten komplexe Quartiere“</li> <li>• Säule: „Wir sind ein lernendes Unternehmen“</li> <li>• Nachhaltige Handlungsfelder innerhalb dieser drei Säulen</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen
2	Wesentlichkeit	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist eine hundertprozentige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin</li> <li>• Wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte der eigenen Geschäftstätigkeit aufgrund der Beteiligungsstruktur zum Teil bereits definiert</li> <li>• Erstellung einer Wesentlichkeitsanalyse ausstehend</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung
3	Ziele	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Nachhaltigkeitsbericht</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertschöpfungskette: (Komplexe) Quartier planen und entwickeln; (Komplexe) Quartiere bauen bzw. in Form von Ankaufs- und Einbringungsprojekten realisieren; (Komplexe) Quartiere vermieten; (Komplexe) Quartiere bewirtschaften; Modernisierung, Umbau und Erweiterung des Bestandes</li> <li>• Bedeutende wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte dargestellt</li> <li>• Lieferanten und Dienstleisterkette von großer Relevanz</li> <li>• Gesetzes- und Richtlinienkonformes Verhalten von allen Partnern gefordert</li> </ul>	Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere
5	Verantwortung	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung</li> <li>• Bildung einer AG Nachhaltigkeit, die sich aus den Botschaftern der Bereiche zusammensetzt und von dem Nachhaltigkeitsbeauftragten fachlich geleitet wird</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung
6	Regeln und Prozesse	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integration des Nachhaltigkeitsberichtes in den Geschäftsbericht</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir sind ein lernendes Unternehmen
7	Kontrolle		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung und Verwendung diverser Branchenstandards</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir sind ein lernendes Unternehmen

\*Kompakte Darstellung – Detaillierte Darstellung siehe DNK-Entsprechungserklärung

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
7		Leistungsindikator <u>GRI SRS-102-16</u> Werte, Grundsätze, Standards sowie Verhaltensnormen der Organisation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekenntnis zu den Grundsätzen des Institutes für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.</li> <li>• Verhaltenskodex der WBM</li> <li>• zertifiziertes Compliance- und Wertemanagementsystem</li> <li>• externer Ombudsmann und unternehmensinterne Compliance Managerin</li> <li>• Unser Selbstverständnis WBM 2020+. Wir sind mittendrin</li> <li>• WBM ist Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“</li> <li>• WBM „Willkommenstage“</li> <li>• Sämtliche Dokumente sind auf den Internetseiten der WBM öffentlich einsehbar. Nachweis: <a href="http://www.wbm.de/unternehmen/unternehmenskultur">www.wbm.de/unternehmen/unternehmenskultur</a></li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir sind ein lernendes Unternehmen
8	Anreizsysteme	Leistungsindikator <u>GRI SRS-102-35</u> Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Vergütung der Geschäftsführung der WBM kann transparent unter <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> nachvollzogen werden.</li> <li>• Angaben zu Zielvereinbarungen mit Führungskräften, die nicht der Geschäftsführung angehören, sind vertraulich.</li> </ul>	
8		Leistungsindikator <u>GRI SRS-102-38</u> Verhältnis der Jahresvergütung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der GF zum Median der Gesamtvergütung aller Angestellten beträgt 4,6 zu 1.</li> </ul>	
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	Leistungsindikator <u>GRI SRS-102-44</u> Wichtige Themen und Anliegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (siehe Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung)</li> <li>• Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsneubau“</li> <li>• Stamm an Stakeholdern identifiziert, situativ abhängig werden Stakeholder auch durch Analysen oder Studien ermittelt und eingebunden</li> <li>• Werkstattverfahren im Haus der Statistik</li> </ul>	Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere
10	Innovations- und Produktmanagement		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse Innovationen und Produkte: z.B. Wohnungstauschportal <a href="http://www.inberlinwohnen.de">www.inberlinwohnen.de</a></li> </ul>	Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen
10		Leistungsindikator <u>G4-FS11</u> Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – erfüllt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Relevanz hinsichtlich seiner Bedeutung für soziale oder gesellschaftliche Auswirkungen.</li> <li>• Die klassischen Finanzkennzahlen können dem Geschäftsbericht entnommen werden, dort werden ebenfalls Ausführungen zum Quartiersmanagement gemacht.</li> </ul>	Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen; Jahresabschluss 2018

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
11	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflistung siehe DNK-Entsprechungserklärung</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen
12	Ressourcenmanagement	Leistungsindikator <u>GRI SRS-301-1</u> Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielsetzungen im Bereich der Ressourceneffizienz vorhanden</li> <li>• Leistungsindikator für Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer wesentlichen Tätigkeit, der Dienstleistung zur Bereitstellung von Wohnraum, nicht relevant.</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere; Wir sind ein lernendes Unternehmen
12		Leistungsindikator <u>GRI SRS-302-1</u> Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachfolgend der Energieverbrauch der beiden Hauptgeschäftsstellen (Dirckenstraße 38 sowie Karl-Liebknecht-Straße 7 in 10178 Berlin) für das Jahr 2017 (nicht gradtagsbereinigt):</li> <li>• Wärmeverbrauch in der Dircksenstr. 38: 404,78 MWh</li> <li>• Wärmeverbrauch in der Karl-Liebknecht-Straße 7: 132,88 MWh</li> <li>• Stromverbrauch in der Dircksenstr. 38: 489,05 MWh</li> <li>• Stromverbrauch in der Karl-Liebknecht-Straße 7: 106,79 MWh</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir gestalten komplexe Quartiere
12		Leistungsindikator <u>GRI SRS-302-4</u> Verringerung der Energieverbrauchs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Leistungsindikator wird nicht ermittelt, da direkte Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz und die daraus resultierende Energieeinsparung nicht messtechnisch erfasst werden.</li> </ul>	
12		Leistungsindikator <u>GRI SRS-303-3</u> Wasserentnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das gesamte entnommene Wasser für unsere Verwaltungsgebäude und Bestände kommt aus kommunaler Versorgung. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels besteht in Berlin kein Grundwassermangel. Es steht somit ausreichend Trinkwasser zur Verfügung. Darüber hinaus würde die Reduktion des Wasserverbrauchs bei den Berliner Wasserbetrieben zu einem Mehraufwand zur Sicherstellung der Wasserqualität führen. Es besteht somit keine Notwendigkeit in der Publikation des Leistungsindikators. Der Fokus liegt bei der WBM liegt in der Erhaltung der hohen Wasserqualität.</li> </ul>	

\*Kompakte Darstellung – Detaillierte Darstellung siehe DNK-Entsprechungserklärung

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
12		Leistungsindikator <u>GRI SRS-306-2</u> Abfall	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die WBM verwertet regelmäßig die folgenden Wertstoffe: Papier, Pappe, Karton, Leichtverpackungen/Metalle. Laut Zertifikat des Dienstleistungsunternehmens ALBA Facility Solutions GmbH wurden durch das Recycling dieser Stoffströme im Jahr 2017 rechnerisch 2.772 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 497 Tonnen Treibhausgase eingespart. Das Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode liegt der WBM nicht vor.</li> </ul>	Wir gestalten komplexe Quartiere
13	Klima-relevante Emissionen	Leistungsindikator <u>GRI SRS-305-1</u> Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Ziel ist die fortlaufende Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gemäß dem „Klimaschutzabkommen der zweiten Generation“ und die Erreichung des Zielwertes für 2020 von 1,22 t CO<sub>2</sub>/WE a</li> <li>Die Hauptgeschäftsstellen der WBM emittieren keine direkten THG-Emissionen</li> </ul>	Nachhaltige Entwicklung; Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt; Wir gestalten komplexe Quartiere
13		Leistungsindikator <u>GRI SRS-305-2</u> Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Geschäftsstellen der WBM sind nicht Teil des BBU-Monitorings, es werden keine CO<sub>2</sub>-Emissionen ermittelt. Der nächste Datensatz wird im Rahmen des in 2019 folgenden Energieaudits erhoben.</li> </ul>	Wir gestalten komplexe Quartiere
13		Leistungsindikator <u>GRI SRS-305-3</u> Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	<p>Der Fuhrpark der WBM setzt sich aus drei Poolfahrzeugen, einem Bereitschaftsfahrzeug sowie den beiden Dienstwagen der Geschäftsführung zusammen. Die Gesamtleistung aller sechs Fahrzeuge im Jahre 2018 betrug 50.300 km. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß belief sich auf 0,32 kg CO<sub>2</sub>/ km Fahrleistung, was einem CO<sub>2</sub>-Gesamtausstoß von 15,88 t entspricht.</p>	Wir gestalten komplexe Quartiere
13		Leistungsindikator <u>GRI SRS-305-5</u> Reduzierung der THG-Emissionen.	Durch die energetische Modernisierung im Bestand wird kontinuierlich CO <sub>2</sub> eingespart (nicht in Tonnen quantifiziert).	Wir gestalten komplexe Quartiere
14	Arbeitnehmer-Rechte	Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale Tätigkeit und Bindung an das deutsche Arbeitsrecht</li> <li>Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen</li> <li>Betriebsrat in der WBM vorhanden</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen
15		Keine Leistungsindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderung der Vielfalt im Unternehmen</li> <li>Schwerbehindertenvertretung vorhanden</li> <li>Hoher Einsatz zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen
16			<ul style="list-style-type: none"> <li>Home Office</li> <li>Gleitzeit ohne Kernzeit</li> <li>Gesundheitsmanagement</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
16	Qualifizierung	Leistungsindikator <u>GRI SRS-403-9</u> Arbeitsbedingte Verletzungen	Vereinzelte Arbeitsunfälle registriert. Weitere Informationen können der DNK-Erklärung entnommen werden.	Wir sind ein lernendes Unternehmen
16		Leistungsindikator <u>GRI SRS-403-10</u> Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nicht auf die WBM zutreffend oder Daten werden nicht vorgehalten.	
16		Leistungsindikator <u>GRI SRS-403-4</u> Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Arbeitsschutzausschuss in der WBM vorhanden.	
16		Leistungsindikator <u>GRI SRS-404-1</u> Stundenanzahl der Aus- und Weiterbildungen	Ø 2,25 Weiterbildungstage je VZÄ (Geschlechterabhängige Angabe wurde nicht vorgehalten).	Wir sind ein lernendes Unternehmen
16		Leistungsindikator <u>GRI SRS-405-1</u> Diversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführung: (Je eine weibliche und eine männliche Person; beide zwischen 31-50 Jahren)</li> <li>• Anzahl der weiblichen Mitarbeiter: 257</li> <li>• Anzahl der männlichen Mitarbeiter: 135</li> </ul> Weitere Informationen können der DNK-Erklärung entnommen werden.	
16		Leistungsindikator <u>GRI SRS-406-1</u> Diskriminierungsvorfälle	Im Berichtszeitraum 2018 und darüber hinaus wurden in der WBM keine Vorfälle von Diskriminierung und Ausgrenzung bekannt.	
17	Menschenrechte		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieferanten-Compliance</li> <li>• ILO-Kernarbeitsnormen</li> <li>• Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen
17		Leistungsindikator <u>GRI SRS-412-3</u> Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen	Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – erfüllt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Relevanz.	

\*Kompakte Darstellung – Detaillierte Darstellung siehe DNK-Entsprechungserklärung

DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
17		Leistungsindikator <u>GRI SRS-412-1</u> Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten	Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – erfüllt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Relevanz.	
17		Leistungsindikator <u>GRI SRS-414-1</u> Auf soziale Aspekte geprüfte Lieferanten	Mit Bezug auf die Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex – Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen – erfüllt dieser Leistungsindikator für ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wie die WBM keine hinreichende Relevanz.	
17		Leistungsindikator <u>GRI SRS-414-2</u> Soziale Auswirkungen in der Lieferkette.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleinigiger Geschäftsstandort ist Berlin</li> <li>• Einhaltung des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes</li> <li>• Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen</li> <li>• Verstöße gegen gesetzliche oder interne Vorgaben sind nicht bekannt</li> <li>• Einhaltung der Integritätsvereinbarung und Abgabe einer Eigenerklärung durch Lieferanten und Dienstleister</li> </ul>	
18	Gemeinwesen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antizipieren kultureller Entwicklungen und die Kooperationsbereitschaft bei gesamtgesellschaftlichen Anforderungen</li> <li>• Ca. 10 % der Gewerbeflächen werden sozialen und kulturellen Einrichtungen zu einer moderaten Miete zur Verfügung gestellt</li> <li>• Mindestens 60 % der Neuvermietungen in Bestandswohnungen an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und davon mehr als die geforderten 25 % an besondere Bedarfsgruppen</li> </ul>	Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt
18		Leistungsindikator <u>GRI SRS-201-1</u> Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Die klassischen Finanzkennzahlen können dem Jahresabschluss 2018 entnommen werden.	Jahresabschluss 2018
19	Politische Einflussnahme	Leistungsindikator <u>GRI SRS-415-1</u> Parteispenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die WBM unternimmt keine Spenden an Parteien, Politikerinnen und Politiker sowie damit verbundene Einrichtungen.</li> <li>• Das Unternehmen setzt sich in verschiedenen Verbänden und Gremien für die Interessen ihrer Anspruchsgruppen und die Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsleistungen ein, die Auflistung der Mitglied- und Gastmitgliedschaften ist der DNK-Entsprechungserklärung zu entnehmen.</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen



DNK	Kriterium	Leistungsindikator	Anmerkungen zu Kriterium und ggf. Leistungsindikator*	Hauptkapitel
20	Gesetzes- und Richtlinienkonformes Verhalten		<ul style="list-style-type: none"> <li>Compliance- und Wertemanagementsystem</li> <li>Externer Ombudsmann</li> <li>Wesentliche Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit, aus den Geschäftsbeziehungen sowie aus den Produkten und Dienstleistungen ergeben und wahrscheinlich negative Auswirkungen auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung haben sind vorhanden, es wurden jedoch keine Korruptionsvorfälle in 2018 bestätigt.</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen
20		Leistungsindikator GRI SRS-205-1 Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmäßige Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken</li> <li>Die nachfolgenden erheblichen Korruptionsrisiken wurden im Rahmen der Risikobewertung ermittelt: Vorteilsnahme und Vorteilsgewährung bei der Vermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten oder bei der Vergabe von Aufträgen.</li> </ul>	Wir sind ein lernendes Unternehmen
20		Leistungsindikator GRI SRS-205-3 Korruptionsvorfälle	Alle Bereiche der WBM unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken, zum einen durch die Compliance-Risiko-Analyse und zum anderen durch Prüfungen der internen Revision und externen Revision sowie des Wirtschaftsprüfers. Innerhalb der WBM wurde ein Ermittlungsverfahren eingeleitet. Korruptionsvorfälle wurden in 2018 nicht bestätigt.	
20		Leistungsindikator GRI SRS-419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Es lag kein Fall von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften vor.	

\*Kompakte Darstellung – Detaillierte Darstellung siehe DNK-Entsprechungserklärung

---

# KONZERN- LAGEBERICHT 2018

WBM ist Stadt in der Stadt ... im Herzen Berlins. Mit all den Herausforderungen einer behutsamen Innenstadtentwicklung. Sie steht für den sozialen Ausgleich in der Wohnraumversorgung, für lebenswerte Quartiere und lebendige Nachbarschaften.

LUTZ BASSE, Vorsitzender  
des Aufsichtsrates



# 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Berlins Anziehungskraft ist ungebrochen. Durch das stetige wirtschaftliche, technologische und wissenschaftliche Wachstum entwickelt sich eine dynamische Metropole im Herzen von Europa. „Mittendrin“ - direkt am Alexanderplatz befindet sich die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, eines der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Wir bieten mit unseren mehr als 30.000 Wohnungen und rund 280.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen Räume zum Arbeiten, Mitgestalten, Wohnen und Leben.

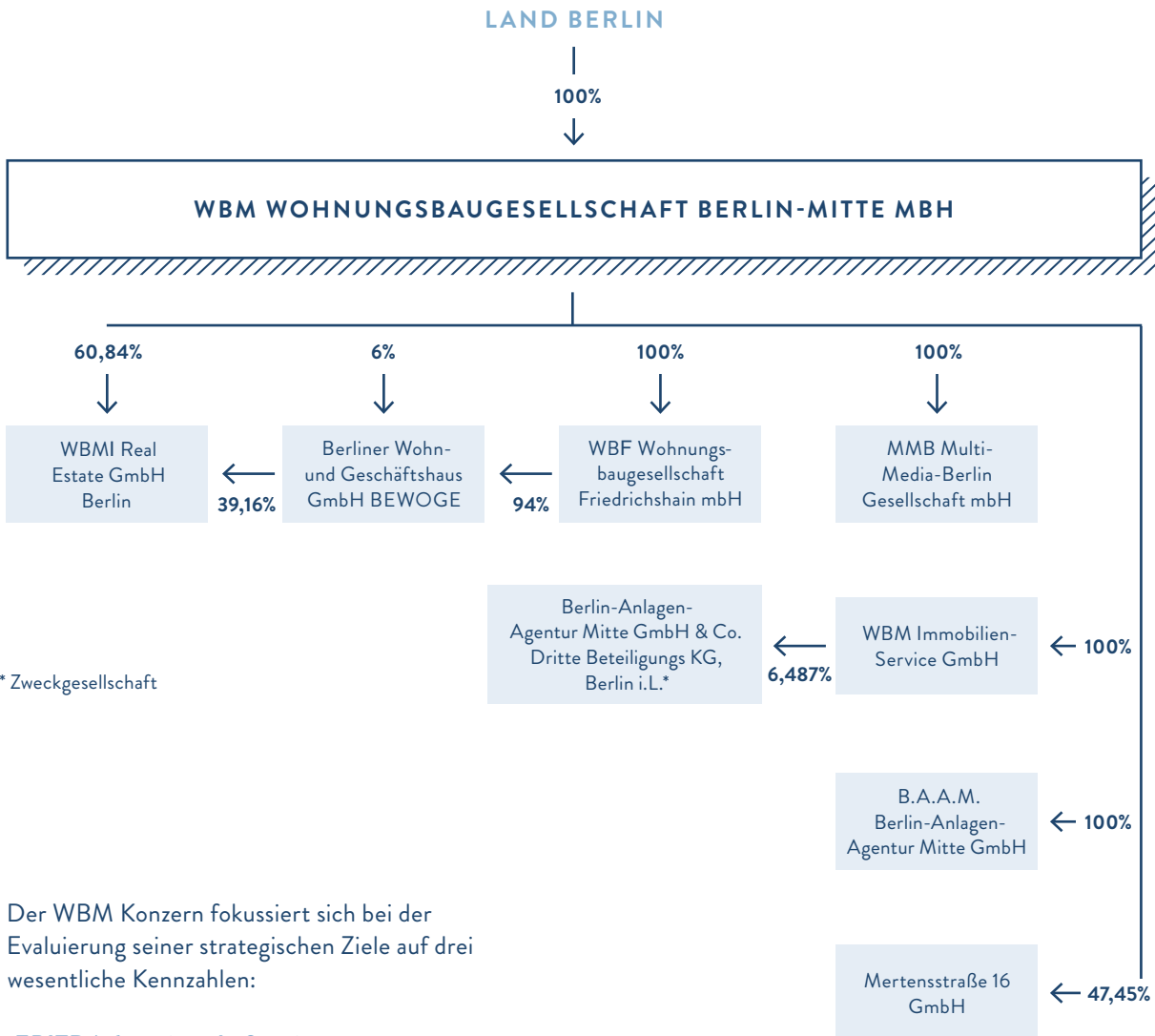
Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen setzen wir unseren gesellschaftlichen Auftrag um, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen, zur Verfügung zu stellen. In unseren Stadtquartieren, hauptsächlich in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, stärken wir die besondere „Berliner Mischung“ unter den Mietern und stabile Nachbarschaften. Neuvermietungen erfolgen bei 60 % der Wohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei unseren Bestandsmietern steigt die Miete um nicht mehr als durchschnittlich 2 % im Jahr und die Modernisierungumlage wird bei 6 % der Modernisierungskosten gekappt, so dass, die Nettokaltmiete nach Modernisierung nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % beträgt.

Den kommunalen Wohnungsbestand zu erhöhen, um weiteren bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist das ehrgeizige Ziel der WBM und ihrer Schwestergesellschaften. Das Schaffen bezahlbaren Wohnraums ist ein gesamtgesellschaftlicher Beitrag für Berlin. Er wird unter den Prämissen von Energieeffizienz und Klimaschutz sowie unter Beachtung der Anforderungen des demografischen Wandels realisiert.

Neben der bedeutenden Säule des Wohnungsneubaus gehört der Immobilienankauf zu den Möglichkeiten der Bestandserweiterung. Die WBM akquiriert am Immobilienmarkt aktiv Wohnimmobilien auch gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen. In ausgewiesenen Milieuschutzgebieten wird das kommunale Vorkaufsrecht gemäß § 24ff BauGB zu Gunsten der städtischen Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin ausgeübt, um eine sozialorientierte Stadtentwicklung durchzusetzen und die Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen.

Die Bewirtschaftung der Immobilien in den unterschiedlichsten städtischen Quartieren bleibt weiterhin der Kernpunkt unserer täglichen Arbeit. Unter demografischen, klimafreundlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten werden umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen in unserem Bestand durchgeführt, um unsere Quartiere als Lebensmittelpunkt für ihre Bewohner zu verbessern.

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



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

Der anhaltende positive Trend der Weltwirtschaft und des Euroraumes steht unter dem Druck der Zuspitzung geopolitischer Risiken und verschärfter Handelskonflikte. Die Dynamik des weltweiten Wirtschaftswachstums wird sich voraussichtlich nicht weiter beschleunigen.

Die deutsche Volkswirtschaft spiegelt mit ihrem Wachstum, wesentlich beeinflusst durch Export und Investitionen, die durchschnittliche Dynamik der europäischen Wirtschaftsunion wider. Die anhaltende Konsumfreude der Verbraucher sowie die Lohnzuwächse am Arbeitsmarkt stützen die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland.

Neben der Entwicklung von Löhnen und Gehältern wirkt sich die stabile Wirtschaft auch auf die Nachfrage nach Arbeitskräften aus. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stieg in 2018 stetig an und die Arbeitslosenquote sank deutschlandweit auf 4,9 % im Dezember. In Berlin konnte gleichzeitig die Arbeitslosenquote um 0,8 Prozentpunkte auf 7,6 % gesenkt werden.

Berlin wächst nachhaltig und mit ihr die Wirtschaft. Immer dynamischer entwickeln sich die Märkte in der Stadt. Neben den von Tourismus und Gastgewerbe lebenden Unternehmen sind die Baubranche, aufgrund des hohen Investitionslevels, sowie die international führende Start-up-Szene Konjunkturmotoren. Viele Unternehmen möchten zusätzlich Personal einstellen, doch zeigt sich auch am Berliner Arbeitsmarkt die Tendenz zum Fachkräftemangel. Gleichzeitig kommt es zunehmend zu Engpässen bei der Anmietung oder Entwicklung von geeigneten Gewerbeimmobilien für die Berliner Unternehmer.

Optimistische Jobchancen und hohe Lebensqualität erhöhen die Anziehungskraft Berlins. Berlin bleibt eine junge Stadt und ist ständig im Wandel. Dazu kommt, dass Berlin einer der größten und vielfältigsten Wissenschaftsstandorte Europas ist. Herausragende Hochschulen und außeruniversitäre Einrichtungen machen – neben den noch vergleichsweise niedrigen Lebenshaltungskosten – Berlin zu einer beliebten Stadt für Studierende. In der Kooperation zwischen Wirtschaft und Wissenschaft lebt die Stadt ihre Diversität, Kreativität und Dynamik aus.

### 2.2 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Immobilienwirtschaft stellt einen wichtigen Beitrag zur Wertschöpfung in Deutschland und deckt grundlegende Bedürfnisse der Menschen. Insbesondere in den Metropolregionen ist der Immobilienmarkt bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien stark angespannt.

Gleichzeitig verändern innovative Prozesse auch in der Immobilienwirtschaft die Märkte, Arbeits- und Lebenswelten. Geschäftsmodelle und Unternehmensprozesse werden sich durch die zunehmende Digitalisierung und durch neue Technologien tiefgreifend anpassen. Zusätzlich stellen auch die neuen regulatorischen Eingriffe die Immobilienwirtschaft vor zunehmenden Herausforderungen.

Spürbar ist auch der zwischen den Branchen stärker werdende Wettbewerb um gut ausgebildete Fachkräfte, da nicht nur in der Immobilienwirtschaft neue interessante Berufsbilder geschaffen werden.

Das von der Bundesregierung langfristig gesteckte Ziel eines klimaneutralen Immobilienbestandes setzt auf Investitionen in Energieeffizienz, Innovationen und alternative Energiequellen sowie ein Umdenken der einzelnen Verbraucher. Die Immobilienwirtschaft muss die Energiewende unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Prämissen und der Leistungsfähigkeit der Mieter konsequent angehen.

Die unverändert guten Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland steigern die Nachfrage nach Wohn- und Büroimmobilien. Das derzeit niedrige Zinsniveau wirkt sich hier unterstützend aus und treibt die Preisentwicklung weiter an. Zwar nimmt die Sorge vor einem Zinsanstieg zu, von einer signifikanten Veränderung wird derzeit aber nicht ausgegangen.

Jedes Jahr ziehen mehr Menschen zum Leben und Arbeiten nach Berlin. Die Folge ist ein seit einigen Jahren existierender Nachfrageüberhang nach Wohnraum bei steigenden Mietpreisen bei Bestands- und Neubauimmobilien. Um dem entgegenzuwirken, wird überall in Berlin gebaut. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind bei der Erstellung zusätzlicher und bezahlbarer Wohnungen, vorrangig im unteren und mittleren Preissegment, sehr aktiv.

Bauen zu bezahlbaren Mieten wird bei steigenden Baukosten, hohen Grundstückspreisen und den Anforderungen an die soziale Stadtentwicklung eine immer größere Herausforderung. Gleichzeitig erfolgt die Bestandserweiterung der städtischen Gesellschaften auch durch den Ankauf von Immobilien.

Die Immobilienpreise steigen seit einigen Jahren in Berlin stetig an, da Immobilien als rendite- und inflationssicher gelten. Renditegetriebene Immobilieneigentümer nutzen die Möglichkeiten von Mietpreisentwicklungen zu ihren Gunsten aus.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten ist für das Land Berlin und seine Bezirke von großer Bedeutung. Daher wird zunehmend das kommunale Vorkaufsrecht als wichtiges Gestaltungsinstrument genutzt, um dämpfenden Einfluss auf die Mietpreisentwicklung zu nehmen und Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken.

## 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Mit einem Jahresergebnis von 44,7 Mio. € beendete der WBM Konzern das Jahr 2018. Das geplante EBITDA von 93,3 Mio. € wurde um 18,8 Mio. € übertroffen. Wesentlicher Faktor sind die geringeren Aufwendungen für Instandhaltung / Instandsetzung gegenüber den Planannahmen, da bei Ausschreibungen für geplante Modernisierungen teilweise keine Angebote zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen eingingen.

### 2.3.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern konnte seinen Bestand um 805 Einheiten erhöhen, davon 680 Einheiten aus dem Ankauf von acht Immobilienportfolios, 110 Einheiten aus drei Neubaumaßnahmen sowie 14 Wohnungen aus der Beendigung eines Pachtvertrages. Durch die Teilfertigstellung des gemeinsam mit der Schwestergesellschaft degewo realisierten Bauprojektes der Mertensstraße 16 GmbH in Berlin Spandau erweiterte sich der verwaltete Wohnungsbestand um weitere 812 Wohnungen. Die Veränderungen im Gewerbebestand resultieren vorrangig aus der Umwidmung von Gewerbe zu Wohnungen.

	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>EIGENER BESTAND</b>								
Anzahl	30.355	29.550	1.418	1.426	7.105	6.788	38.878	37.764
Fläche in m <sup>2</sup>	1.887.278	1.829.751	284.209	284.091	--	--	2.171.487	2.113.842
<b>LEIHGRUNDSTÜCKE</b>								
Anzahl	112	112	0	0	1	1	113	113
Fläche in m <sup>2</sup>	5.096	5.096	0	0	--	--	5.096	5.096
<b>ANGEMIETETER BESTAND</b>								
Anzahl	0	0	0	0	9	0	9	0
Fläche in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	--	--	0	0
<b>BESTAND IN BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN</b>								
Anzahl	406	0	1	0	195	0	602	0
Fläche in m <sup>2</sup>	29.719	0	19	0	--	--	29.738	0
<b>VERWALTUNG DRITTER</b>								
Anzahl	406	0	1	0	194	0	601	0
Fläche in m <sup>2</sup>	29.719	0	19	0	--	--	29.738	0
<b>GESAMTBESTAND</b>								
Anzahl	31.279	29.662	1.420	1.426	7.504	6.789	40.203	37.877
Fläche	1.951.812	1.834.846	284.247	284.091	--	--	2.236.059	2.118.937

	2018	2017	Verände- rung
<b>SOLLMIETE €/M<sup>2</sup> (DURCHSCHNITTLICH)</b>			
Wohnung	6,28	6,08	0,20
Gewerbe	12,75	12,06	0,69
<b>ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %</b>			
Wohnung	2,15	2,83	-0,68
Gewerbe	3,91	6,28	-2,37
<b>ISTMIETE JE €/M<sup>2</sup> (DURCHSCHNITTLICH)</b>			
Wohnung	6,14	5,91	0,23
Gewerbe	12,26	11,30	0,96

### 2.3.2 MIETENENTWICKLUNG

Das Land Berlin nimmt als Gesellschafter wesentlich Einfluss auf die Mietentwicklung des WBM Konzerns. Neben der Umsetzung der Mietpreisbremse und der weiteren Berliner Regelung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) gilt seit dem 1. Januar 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2018 lag bei 6,28 €/m<sup>2</sup> (Plan 6,27 €/m<sup>2</sup>), wobei zum Stichtag am 31.12.2018 die Sollmiete für Wohnungen 6,33 €/m<sup>2</sup> und die Istmiete 6,17 €/m<sup>2</sup> betragen.



	2018	2017	Veränderung
<b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>			
Wohnung	4,5 %	4,7 %	-0,2 %
<b>LEERSTANDSQUOTE (WOHNUNGSANZAHL)</b>			
Wohnung	1,8 %	1,7 %	0,1 %

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 2,1 % in der Planung kalkuliert und liegen mit 2,15 % marginal über dem Planwert.

Die uns anvertrauten Bestände und unsere Projekte betreiben wir verantwortungsvoll und entwickeln gemeinsam nachhaltige, zeitgemäße, komplexe Quartiere aus Wohnen und Gewerbe. Die Bandbreite an Gewerbeflächen ist sehr vielfältig, vom Laden im quirligen Szenekiez in Friedrichshain bis zu den Toplagen an der Friedrichstraße. Die Anforderungen an Gewerbeflächen unterliegen einem permanenten nutzerspezifischen Wandel. Insbesondere bei Büroimmobilien zeichnet sich eine Flächenknappheit deutlich ab, während bei Einzelhandelsflächen der wachsende Online-Handel zu einer Dämpfung in der Mietentwicklung führt.

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Istmieten in den Gewerbeimmobilien um 0,96 €/m<sup>2</sup> auf 12,26 €/m<sup>2</sup>. Neben dem Anstieg der Sollmieten trägt die Reduzierung der Erlösschmälerungen wesentlich zur Ergebnisverbesserung bei.

Rund 28.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche stellen wir sozialen und kulturellen Trägern zur Verfügung, um Menschen in Notlagen zu unterstützen sowie nachbarschaftliches und soziales Miteinander zu fördern.

Die Umzugsbereitschaft von Berliner Mietern ist in den letzten Jahren stark gesunken. Im Jahr 2012 lag die Fluktuationsquote im WBM Konzern bei 6,6 %, im Geschäftsjahr 2018 nur noch bei 4,5 %.

Die in 2018 fertiggestellten 110 Wohnungen wurden zeitnah an die ersten Mieter übergeben. Weitere 1.266 Wiedervermietungen erfolgten in Bestandswohnungen. Gemäß der Kooperationsvereinbarung wurden über 60 % der Neuvermietungen in Bestandswohnungen an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vorgenommen.

Besondere Interessentengruppen für Wohnungen benötigen einen weitergehenden Schutz. So erfolgen WBS-Vermietungen gemäß der Verpflichtung aus der unterzeichneten Kooperationsvereinbarung zu 25 % an Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Schüler und Studierende. Die zugesagte Quote konnte der WBM Konzern in diesem Jahr wieder übertreffen.

Seit Mitte des Jahres ist im WBM Konzern die Vermietungsmanagementsoftware Aareon Immo-blue Pro im Einsatz. Immo-blue Pro unterstützt den Vermietungsprozess für Bestands- und Neubaumobilien. In diesem Zusammenhang wurde der Vermietungsprozess auch organisatorisch umgestellt. Effizienzen aus den Anpassungen werden nach der Umstellungsphase im kommenden Jahr erwartet.

Im September ging das Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter der gemeinsamen Webseite [www.inberlin-wohnen.de](http://www.inberlin-wohnen.de) online. Das digitale Tauschportal steht allen Mietern der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung und ermöglicht es, Wohnungen gesellschaftsübergreifend zu den bisherigen Konditionen zu wechseln. Bei einem Wohnungstausch bleiben die Nettokaltmieten beider Wohnungen unverändert.

### 2.3.3 STRATEGIE UND UNTERNEHMENSLEITBILD

Auf Basis einer ausführlichen Statusanalyse im Geschäftsjahr 2018 wurde ein kompaktes, leicht eingängiges Unternehmensleitbild erarbeitet - „Unser Selbstverständnis WBM 2020+. Wir sind mittendrin“. Darin sind die Kernkompetenzen des WBM Konzerns herausgestellt, mit denen sich der Konzern als attraktivster und kompetentester Partner für die Stadt und die Wohn- und Gewerbeentwicklung mitten in Berlin positioniert:

- Wir stellen unsere Kunden in den Mittelpunkt.
- Wir gestalten komplexe Quartiere.
- Wir sind ein lernendes Unternehmen.

Damit sind Leitplanken vorgegeben, die Transparenz erzeugen und allen Mitarbeitern bei der Einordnung ihrer täglichen Arbeit Orientierung geben sowie in der Entscheidungsfindung unterstützen. Dieses Unternehmensleitbild wird mit Beginn 2019 im Unternehmen verankert.

### 2.3.4 DIGITALISIERUNG

Die Digitalisierung ist ein wesentlicher Zukunftstrend in der Immobilienbranche. Der WBM Konzern hat im Jahr 2018 eine umfassende Digitalstrategie entwickelt, die wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie ist. Bei deren Entwicklung wurden die Interessen der Stakeholder sowie die Unternehmensziele berücksichtigt. Weiterhin floss das Wissen der Fach- und Führungskräfte ein. Im Ergebnis dessen ist ein roter Faden für die digitale Transformation des WBM Konzerns entstanden, der aufzeigt, welche Handlungsfelder in Zukunft bearbeitet werden müssen. Dies betrifft zum einen die notwendigen Rahmenbedingungen, die geschaffen werden müssen, und zum anderen konkrete Projekte, deren Umsetzungen für eine Digitalisierung notwendig sind. Die Digitalisierung ist ein laufender Prozess und unterliegt somit einer ständigen Weiterentwicklung und Umsetzung.

### 2.3.5 BAUTÄTIGKEIT

Das Neubauprogramm des WBM Konzerns fokussierte sich speziell auf innerstädtische Quartiere, um auch innerhalb des S-Bahn-Rings bezahlbaren sowie zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können.

Im ersten Halbjahr 2018 wurde der zweite Bauabschnitt in der Eckertstraße mit 40 Wohnungen fertiggestellt.

Entlang der Strausberger Straße erfolgte eine Innenentwicklung, die an das Bestandsgebäude in der Palisadenstraße anschließt. Insgesamt wurden hier 50 Wohnungen im zweiten Quartal 2018 gebaut. Durch die großzügige und nachhaltige Gestaltung des gemeinsamen Innenhofes wird sich das Wohnumfeld auch für die Bestandsmieter maßgeblich verbessern.

Mit der Umnutzung und Sanierung des Gebäudes in der Mainzer Straße, das zuvor als Gewerbeeinheit genutzt wurde, entstanden zum Jahresende 20 Wohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern.

Zudem konnte im ersten Quartal 2018 das Richtfest für das Neubauvorhaben Liebigstraße gefeiert werden. Von den insgesamt 55 Wohnungen wird ein Drittel durch Förderung im preisreduzierten Segment angeboten. Die zuvor brach liegende Außenanlage wird im Zuge der Neubaumaßnahme zu einer homogenen Grünfläche mit Spielplatz sowie Fahrradabstellflächen hergerichtet.

Auch das integrative Neubauvorhaben im Quartier Friedenstraße mit Kindertagesstätte, Schulerweiterung und Stadtplatzschaffung feierte im April 2018 die Grundsteinlegung. Hier entstehen 192 Wohnungen, davon 64 im geförderten Marktsegment, 48 Tiefgaragenstellplätze sowie Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone.

Nach umfangreichen Beteiligungsschritten und konstruktiver Zusammenarbeit mit Anwohnern, zuständigem Bezirksamt und Dienstleistern mit Erfahrung im Bereich Quartiers- und Stadtentwicklung konnte eine finale städtebauliche Variante für die Bebauung eines Grundstücks an der Ifflandstraße festgelegt werden. Hier entstehen drei Zeilenbauten mit 140 Wohneinheiten, davon ca. 50 % geförderter Wohnraum. Erste bauvorbereitende Maßnahmen fanden statt.

Im Bezirk Spandau, in einmaliger Lage an der Spandauer Havelpromenade mit Blick auf die Havel, erfolgte Ende des Jahres 2018 der erste Spatenstich für das WBM Bauvorhaben

Daumstraße. Unter der gemeinsamen Dachmarke „WATERKANT Berlin“ wird die dortige Quartiersentwicklung der WBM und der Schwestergesellschaft Gewobag vermarktet und insbesondere zu Gewerbe-, Energie- und Mobilitätskonzepten kooperiert. Im neuen Wohnquartier entstehen im ersten Bauabschnitt 364 Wohneinheiten, ca. 600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 160 Stellplätze.

Neben den aufgeführten Bauvorhaben befinden sich weitere Projekte mit ca. 3.500 Wohneinheiten in der vorbereitenden Planung.

### 2.3.6 KOMPLEXE QUARTIERE

Die Entwicklung von komplexen innerstädtischen Quartieren als Mehrwert für die Stadtentwicklung Berlins wird ebenso vorangetrieben. Durch Synergien, beispielsweise bei der Außenraumgestaltung und Erdgeschossnutzung, entstehen ergänzende Angebote und Mehrwerte für umliegende Quartiere. Besondere Wohnformen und Kooperationen bei der Planung, Bauausführung und Bewirtschaftung werden in den Projekten berücksichtigt.

Der WBM Konzern hat sich als kommunaler Partner des Landes Berlin und seiner Bezirke aktiv in die ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung komplexer innerstädtischer Quartiere eingebracht. Besonderer Fokus liegt aufgrund des möglichen Neubaupotenzials auf den beiden Standorten Haus der Statistik in Mitte sowie Dragoner Areal im Herzen Kreuzbergs. In diesen Projekten mit besonderem Modellcharakter sollen u. a. neue Formen der Zusammenarbeit und eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft sichergestellt werden, um so Berlin gemeinsam zu gestalten.

### 2.3.7 MODERNISIERUNG

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

So erfolgten z. B. weitgreifende Modernisierungsmaßnahmen in einem Wohnquartier in Spandau

am Magistratsweg / Brunsbütteler Damm. In 2018 konnte ein weiterer Bauabschnitt mit 138 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Maßnahmen im Quartier werden in den kommenden 5 Jahren weitergeführt. Mit der Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen wurde auch in der Leipziger Straße (273 Wohnungen) in Mitte und in der Oranienstraße (99 Wohnungen) in Kreuzberg begonnen.

Im Jahr 2018 wurden darüber hinaus Planungen für energetische Sanierungen und komplexe Modernisierungen in Mitte (139 Wohnungen) und Kreuzberg (40 Wohnungen) fortgesetzt. Zur Optimierung der Gewerbeflächen und Steigerung der Attraktivität werden die Gewerbeflächen in der Neuen Schönhauser Straße, der Torstraße und der Köpenicker Straße modernisiert. Die Maßnahmen werden im Jahr 2019 abgeschlossen. Weitere Neugestaltungen von Gewerbeflächen sind bereits geplant und werden in 2019 umgesetzt.

Im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms wurden in ca. 500 Wohnungen Schallschutzfenster verbaut. Dieses Programm wird auch in den folgenden Jahren weiter fortgesetzt.

Die Vereinbarung „Asbestfreies Berlin“ zur Sanierung des Bestandes von asbesthaltigen Wand- und Bodenbelägen bis 2030 wird die WBM durch die kontinuierlich in großem Umfang laufenden Sanierungen vorfristig erfüllen können. Aktuell befindet sich der Sanierungsgrad des Asbestvorkommens bei 30 % der ca. 1.200 betroffenen Wohnungen. Zusätzlich zu den Maßnahmen im Rahmen der komplexen Modernisierung wurden bereits ca. 100 Wohnungen in 2018 saniert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für Werterhaltung und -verbesserung der Bestandsimmobilien insgesamt 49,5 Mio. € aufgewandt.

Entsprechend der Landesbauordnung Berlin müssen in allen Zimmern sämtlicher Bestandswohnungen bis zum 31.12.2020 Rauchwarnmelder installiert werden. Der Umsetzungsgrad per 31.12.2018 betrug 29 %.

### 2.3.8 BETEILIGUNGEN

Die WBM ist mit einem Anteil von 47,45 % Mitgesellschafterin an der Mertensstraße 16 GmbH (M16). Der Unternehmenszweck besteht in der Errichtung und der anschließenden Bewirtschaftung des Wohnkomplexes Berlin-Spandau, Mertensstraße / Goltzstraße. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 1.024 Wohneinheiten, wovon 812 in 2018 fertiggestellt werden konnten.

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

### 2.3.9 ANKAUF

Der WBM Konzern erweiterte seinen Immobilienbestand in 2018 durch den Ankauf von 680 Wohnungen und 286 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Den Großteil des Zuwachses stellt der Ankauf eines Portfolios von 428 Wohnungen im Ortsteil Buckow dar.

Von den insgesamt acht angekauften Objekten entfallen zwei Objekte mit 52 Wohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg auf die Ausübung von Vorkaufsrechte aufgrund § 24 ff. BauGB. Durch die Nutzung dieses kommunalen Vorkaufsrechts beabsichtigen die Bezirke, der zunehmenden Gentrifizierung und Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen entgegenzuwirken. Es handelt sich um Gebäude aus der Gründerzeit in gewachsenen Quartiersstrukturen, in denen die WBM bereits mit eigenen Beständen vertreten ist. Weitere vier Objekte wurden durch Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit Erbbaurechtskonstellationen erworben.

Insgesamt unterliegen 622 der erworbenen Wohnungen mietpreisrechtlich dem Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg).

Zum Zwecke des Wohnungsneubaus hat der Gesellschafter ein Grundstück in der Quedlinburger Straße mit einer Fläche von 4.385 m<sup>2</sup> in die WBM eingebracht. Im Rahmen des Grundstücksübertragungsvertrages ist die WBM verpflichtet,

bis maximal zur Höhe des Verkehrswertes Maßnahmen zur Beseitigung der Grundwasserkontamination zu veranlassen.

Darüber hinaus wurden durch das Land Berlin zwei Erbbaugrundstücke in die WBM eingebracht. Die darauf lastenden Erbbaurechte hatte die WBM bereits zuvor erworben.

### 2.3.10 PARTIZIPATION

Bürger an der Planung für Neubaumaßnahmen zu beteiligen, konstruktiv mit den Mietergremien zusammenzuarbeiten und somit eine hohe Akzeptanz für die Bauvorhaben zu schaffen, bleiben für die WBM ein wichtiges Gestaltungsmittel zur aktiven Beteiligung bei der Entscheidungsfindung. Allerdings fehlten bisher allgemeinverbindliche Strukturen und Formate, die für alle Beteiligten verlässliche Grundlagen darstellen.

Daher wurden Vorgehensweisen für Beteiligungsverfahren in einem Leitfaden systematisiert, der künftig vorhabenbezogen in der Praxis angewendet wird. Darin sind die durch die städtischen Wohnungsunternehmen Berlins verabschiedeten Leitlinien für Partizipation im Wohnungsneubau (TRIALOGE), der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angestoßene Leitlinienprozess für Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklung und die durch die Bezirke entwickelten Verfahren zur Bürgerbeteiligung berücksichtigt.

Nur gemeinsam mit der Mieterschaft vor Ort und durch ein enges Netz verschiedener Akteure können stabile Nachbarschaften und zukunftsfähige Quartiere gestaltet werden. Daher erfolgt auch eine enge Zusammenarbeit mit den Mietergremien. Zudem wurden Leitlinien für einheitliche Rahmenbedingungen für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen durch die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte verabschiedet.

Auch die Zusammenarbeit mit dem Mieterrat wurde weiter intensiviert. Neben einem Schulungsprogramm, der Vorstellung der Investitionsplanung und der Möglichkeit zum regelmäßigen Austausch

sowie der Teilnahme an Richtfesten oder Grundsteinlegungen erhält der Mieterrat die Möglichkeit, im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten und sich über Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu informieren.

### 2.3.11 FINANZIERUNG

Entgegen den Erwartungen eines moderaten Zinsanstieges im Laufe des Geschäftsjahres 2018 lag das Zinsniveau per Jahresultimo im Vergleich zum Vorjahr etwas niedriger.

Diese günstigen Rahmenbedingungen konnten für umfangreiche Prolongationen und Umfinanzierungen in Höhe von 190,4 Mio. € genutzt werden, das bedeutet, dass für nahezu 20 % der gesamten Kreditverbindlichkeiten das anhaltend günstige Zinsniveau langfristig gesichert werden konnte.

Die Anzahl der derivativen Finanzinstrumente (Payer-Swaps) wurde auf zwei reduziert. Die jeweiligen Kredite (Grundgeschäfte) der zeitlich ausgelaufenen Finanzinstrumente wurden umfinanziert und mit langfristigen Zinsbindungen versehen, wodurch die Finanzierungsstruktur des Konzerns weiter vereinfacht werden konnte.

Zu den Umfinanzierungen gehörten insbesondere Darlehen (72,5 Mio. €), für die das Sonderkündigungsrecht gemäß § 489 BGB nach 10 Jahren in Anspruch genommen werden konnte. Diese waren durch Bürgschaften des Landes Berlin gesichert und belasteten die Ertrags- und Finanzlage des WBM Konzerns durch hohe Zins- und Tilgungsleistungen. Im Rahmen der Umfinanzierung erfolgte eine dingliche Besicherung auf Grundstücken des WBM Konzerns und die zu den abgelösten Darlehen zugehörigen Bürgschaften wurden vom Gläubiger dem Land Berlin zurückgegeben. Bereits für 2019 konnte die Umfinanzierung weiterer landesverbürgter Kredite in Höhe von 19,2 Mio. € vertraglich fixiert werden.

Die anhaltend positive Wertentwicklung der Immobilienbestände des WBM Konzerns führte zur Freigabe von Sicherheiten, so dass Beleihungsspielräume geschaffen und ebenfalls zur Refinanzierung der Investitionstätigkeit genutzt werden konnten.

Für die umfangreichen Ankaufs- und Neubauinvestitionen sowie Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Kreditneuaufnahmen von 90,8 Mio. €. Davon entfielen nur knapp 6 % auf Mittel aus Förderprogrammen.

Den Neuaufnahmen stehen planmäßige Tilgungen von 23,7 Mio. € sowie außerplanmäßige Tilgungen und Tilgungssubventionen von 8,7 Mio. € gegenüber. Danach belaufen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 1.038,2 Mio. €.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen und Umfinanzierungen betrug 1,87 % p.a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 14,5 Jahren. Damit wurde die durchschnittliche Zinslast zum Bilanzstichtag weiter auf 2,28 % p.a. reduziert.

Für die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein Anstieg auf 9,7 Jahre (Vorjahr 7,8 Jahre) aufgrund langfristig vereinbarter Zinsbindungen zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche stieg auf 477 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 458 €/m<sup>2</sup>), wobei ein Teil aus Kreditaufnahmen für noch nicht fertiggestellte Neubauten resultiert. Der Anteil variabel verzinsten Kredite blieb in 2018 konstant bei 5,6 %.

### 2.3.12 STEUERN

Ab dem Geschäftsjahr 2018 verwalten und nutzen die Konzerngesellschaften WBMI und WBF ausschließlich ihren eigenen Grundbesitz und erfüllen somit die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Grundbesitzkürzung. Für die bestandshaltende Gesellschaft BEWOGGE wurde die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung ab dem Veranlagungszeitraum 2019 final vorbereitet. Die durch die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung erzielte wirtschaftliche Entlastung kann für die anspruchsvollen immobilienwirtschaftlichen Aufgaben im WBM Konzern genutzt werden.

**2.3.13 SOZIALES UND KULTURELLES ENGAGEMENT**

Seit vielen Jahren zeichnet sich der WBM Konzern durch sein soziales und kulturelles Engagement aus. Im Rahmen der komplexen Quartiersentwicklungen spielen die Themen Stadtgrün und Ökologie eine wichtige Rolle. Beispielhaft seien hier die Initiierung weiterer Mietergärten oder das in Kooperation mit dem Berliner Senat begonnene Projekt „Bestäubend schön Berlin“ genannt.

Erfolgreich fortgeführt wurde das gemeinsam mit dem Humanistischen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V. bestehende Patenschaftsprojekt „Hallo neue Nachbarn“. Ziel des Projektes ist es, Mietern mit Fluchterfahrung das Ankommen in Berlin zu erleichtern.

**2.3.14 PERSONAL**

Als landeseigenes Unternehmen stellt sich die WBM als attraktive Arbeitgeberin mit engagierter Mitarbeiterschaft, einer zukunftsorientierten Organisationsstruktur und einer verantwortungsvollen Personalentwicklung dem aktuellen Arbeitsmarkt. Ziel ist es, qualifizierte und hochmotivierte Arbeitnehmer für das Unternehmen zu gewinnen, die Mitarbeiterschaft in ihrer Berufslaufbahn zu fördern und aus Überzeugung für die WBM dauerhaft zu halten.

Im Geschäftsjahr erfolgten 22 Neueinstellungen von Mitarbeitern, hauptsächlich in den Bereichen Quartiersentwicklung und Quartiersbetreuung.

**Führungskultur**

Für eine zukunftsorientierte und attraktive Unternehmenskultur wurden im Mai 2018 die WBM-Führungsgrundsätze entwickelt und verabschiedet. Begleitet mit einem individuell zugeschnittenen Schulungsprogramm für Führungskräfte und einem 5-Punkte-Paket an Kommunikationsmaßnahmen wird es gelingen, die Führungskultur hin zu mehr Kooperation und zu einer bewussteren Verantwortungskultur zu gestalten.

**Potenzialträgerprogramm**

Das Potenzialträgerprogramm ist ein wichtiges Instrument der Personalentwicklung und bietet Mitarbeitern Entwicklungschancen als künftige Fach- und Führungskräfte. Es ergänzt die Weiterbildungsaktivitäten um einen besonderen Baustein und wird vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in Zukunft eine verstärkte Rolle spielen, um Mitarbeiter langfristig im Unternehmen zu fördern und zu halten. In 2018 wurden 15 Potenzialträger mit breiter Streuung über die Bereiche hinweg ausgewählt und sind mit dem 18-monatigen Entwicklungsprogramm gestartet.

	31.12.2018		31.12.2017	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2
Angestellte	328	310,4	316	297,9
gewerbliche Arbeitnehmer (einschl. Hausmeister)	41	40,1	44	43,1
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	371	352,5	362	343,0
Auszubildende	21	20,9	22	21,9
Mitarbeiter*innen in ATZ-Freiphase	2	-	4	-
<b>Mitarbeiter*innen gesamt</b>	<b>394</b>	<b>373,4</b>	<b>388</b>	<b>364,9</b>

\* Mitarbeiter \*\* Vollbeschäftigteneinheit

### Frauenförderung

Der WBM Konzern fördert die Chancengleichheit in der Mitarbeiterschaft und trifft Entscheidungen bei Einstellungen oder Beförderungen nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit. Ziel der WBM bleibt und ist es, einen Frauenanteil der Beschäftigten in allen Bereichen von mindestens 50 % anzustreben. Per 31.12.2018 sind von den 394 Beschäftigten der WBM 258 weiblich. Dies entspricht einer Frauenquote von mehr als 65 %. Damit sind Frauen in fast allen Bereichen überdurchschnittlich vertreten. In 2018 wurde der aktuelle Frauenförderplan erstmalig als gestaltete Publikation veröffentlicht. Nach wie vor wird die Frauenvertreterin bei allen sozialen, organisatorischen und personellen Veränderungen im Unternehmen beteiligt.

### Home-Office

Mit der in 2018 abgeschlossenen Betriebsvereinbarung zur Nutzung von Home-Office-Arbeitsplätzen wird für die Mitarbeiter das Angebot zur flexibleren Arbeit im Unternehmen erweitert. Damit ist eine bessere Vereinbarkeit von Beruf, Familie, Freizeit und individueller Lebensführung gegeben. Im Jahr 2018 nutzen 158 Mitarbeiter diese Möglichkeit für ein individuelleres Arbeiten.

### Mitarbeiterbefragung

Die für die WBM bereits dritte Mitarbeiterbefragung lief im zweiten Halbjahr 2018 und wurde erstmalig online durchgeführt. Mit einer Rücklaufquote von 76,6 % und zahlreichen Kommentaren haben die Mitarbeiter ihre Chance genutzt, aktiv auf die zukünftige Ausrichtung und Ausgestaltung der Arbeit im WBM Konzern Einfluss zu nehmen.

### Tarifvertrag

Anfang Dezember 2018 konnten sich in der vierten Tarifrunde die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) und die WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte mbH auf einen neuen Anwendungstarifvertrag einigen. Der neue Anwendungstarifvertrag ist zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

### Sport und Gesundheit

Seit 2013 bietet der WBM Konzern ein umfangreiches Sportprogramm sowie ein Gesundheitsmanagement für die Mitarbeiterschaft an. Langzeitkranke werden im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagement unterstützt. Diese Maßnahmen sind auch in 2018 kontinuierlich umgesetzt und erweitert worden.

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

Seit dem 1. Mai 2015 gilt das Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst. Mit diesem Gesetz soll mittelfristig der Anteil von Frauen in Führungspositionen signifikant gesteigert und letztlich eine Geschlechterparität erreicht werden.

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.

Frauen in Führungspositionen zu bringen und sie gezielt zu unterstützen, war auch in 2018 ein besonderes Anliegen.

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

Die WBM konnte in der zweiten Führungsebene (Bereichsleitung) eine neu zu besetzende Stelle mit einer Mitarbeiterin besetzen. Dadurch wurde in diesem Bereich der Frauenanteil auf 20 % erhöht.

Mit einer Frauenquote von 66,7 % auf der Ebene der Abteilungsleiter, der dritten Führungsebene im Unternehmen, sind die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) erfüllt.

## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 44,7 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung, sowie den Ergebnissen aus der Immobilienbewertung.

Die Veränderung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** wird wesentlich durch die Entwicklung der Istmieten (+10,7 Mio. €) und Erlöse aus Umlagenabrechnungen (-1,7 Mio. €)

bestimmt. Im Wohnbereich konnten um 7,2 Mio. € höhere Mieten vorrangig durch Bestandszugänge (Neubau und Ankauf) generiert werden. Weiterhin wirkten sich Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB und Mietanpassungen bei Neuvermietungen positiv aus. Auch bei den Gewerbemieten ist ein Anstieg zu verzeichnen. Dieser resultiert vorrangig aus den Fertigstellungen umfangreicher Baumaßnahmen und den anschließenden Vermietungen. In 2017 erfolgte eine Vereinheitlichung der Abrechnungszeiträume der Betriebskosten auf das Kalenderjahr. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnungen resultieren aus diesem Sachverhalt.

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	244.330	235.310	9.020
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	333	-333
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1	0	1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.940	3.115	-175
	<b>247.271</b>	<b>238.758</b>	<b>8.513</b>
Bestandsveränderungen	2.438	-2.671	5.109
Andere aktivierte Eigenleistungen	868	983	-115
Sonstige betriebliche Erträge	18.819	11.947	6.872
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-119.311	-116.977	-2.334
– davon Instandhaltung / Instandsetzung	-49.527	-51.265	1.738
Personalaufwendungen	-22.991	-22.249	-742
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.142	-14.474	-668
Sonstige Steuern	145	-124	269
<b>EBITDA</b>	<b>112.095</b>	<b>95.192</b>	<b>16.902</b>
Abschreibungen	-40.376	-38.665	-1.721
Zuschreibungen	7.481	17.800	-10.319
Finanzergebnis	-25.557	-25.400	-157
Ertragsteuern	-8.904	-20.127	11.223
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>44.740</b>	<b>28.812</b>	<b>15.928</b>



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 alle Personal- und Sachkosten erfasst, die im Zusammenhang mit aktivierten Baumaßnahmen entstanden sind.

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wird wesentlich durch 8,2 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 4,6 Mio. €) und 7,9 Mio. € Erstattungen und Schadensersatzleistungen (Vorjahr: 3,6 Mio. €), vorrangig aufgrund der zum 31.12.2018 gekündigten Leihverträge sowie durch Versicherungen, geprägt. Aufgelöst wurden im Wesentlichen Rückstellungen für Prozessrisiken, Instandhaltung und Betriebskosten.

Die Veränderung der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierte vor allem aus höheren Betriebskosten im Zusammenhang mit den erfolgten Bestandserweiterungen. Zur Erhaltung und Wertverbesserung des Immobilienbestands wurden durch den WBM Konzern, neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen, insgesamt 49,5 Mio. € (Vorjahr 51,3 Mio. €) aufgewandt. Während die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung (21,5 Mio. €) im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau blieben, resultierte der Rückgang vorrangig aus Verschiebungen komplexer Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in das Folgejahr. Infolge der gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern wurde im WBM Konzern mit deren flächendeckender Installation begonnen. Die damit einher gehenden Aufwendungen sind Bestandteil der sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung.

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

Der Anstieg des **sonstigen betrieblichen Aufwandes** um 0,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus 0,9 Mio. € höheren

Zuführungen zu Rückstellungen. Die sächlichen Verwaltungskosten blieben mit 0,3 Mio. € unter dem Vorjahreswert, vorrangig bedingt durch geringere Unternehmens- und Steuerberatungskosten.

Höhere Istmieten, Auflösungen von Rückstellungen und geringere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung tragen maßgeblich zur Verbesserung des **EBITDA** bei.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf bewirken einen Anstieg der planmäßigen **Abschreibungen**. Darüber hinaus beinhaltet der Posten außerplanmäßige Abschreibungen von 1,7 Mio. €, resultierend aus der Immobilienbewertung sowie nicht mehr nutzbaren Planungsleistungen für Neubauprojekte.

**Zuschreibungen** ergeben sich aus der erfolgten Immobilienbewertung.

Im Berichtsjahr blieb das **Finanzergebnis** trotz wesentlich geringerer Zinsaufwendungen (2018: 26,2 Mio. €; 2017: 28,5 Mio. €) auf Vorjahresniveau, da in 2017 den Aufwendungen eine Vorabausschüttung aufgrund des Austritts aus einer Beteiligung gegenüberstanden. Der Rückgang der Zinsen im Jahresvergleich resultierte aus günstigen Marktkonditionen bei Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen.

Der erhebliche Rückgang der **Ertragsteuern** um 11,2 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich aus geringeren latenten Steuern (2018: 0,3 Mio. €; 2017: 13,0 Mio. €). Die Höhe der latenten Steuern in 2017 stand im Zusammenhang mit der Nutzung der sogenannten erweiterten Grundbesitzkürzung ab 2018 bei Tochterunternehmen.

#### 2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (-63.339 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (23.325 T€) sowie restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (außer Darlehen für Leihgrundstücke, Geldmarktkredit und Zinsen) werden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da bei Auslaufen grundsätzlich Prolongationen geplant sind.

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 123,6 Mio. € auf 1.840,9 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 97,3 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte vorrangig auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (28,5 Mio. €), Immobilienankäufen (107,5 Mio. €) und der Einbringung von Grundstücken inklusive Anschaffungsnebenkosten (4,3 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,7 Mio. €) und immateriellen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. €) wirken sich weiterhin bestandserhöhend aus. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen von 7,5 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 40,4 Mio. € gegenüber.

Der Anstieg des langfristigen Finanzanlagenvermögens resultiert aus Beteiligungszugängen an den assoziierten Unternehmen Mertensstraße 16 GmbH und Paulsternstraße 31 GmbH.

Die Verträge der Leihgrundstücke wurden zum 31.12.2018 gekündigt. Somit entfällt der Posten in der Bilanz.

Die Veränderung des Postens Vorräte und Forderungen wird signifikant durch die Darlehensvergabe an ein assoziiertes Unternehmen bestimmt.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 48,3 Mio. € basiert auf der Gewinnthesaurierung des WBM Konzerns sowie der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote blieb auf Vorjahresniveau.

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 90,8 Mio. € für Ankäufe und Baumaßnahmen, denen Tilgungen von 32,2 Mio. € gegenüber standen.

Die Veränderung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen ergab sich im Wesentlichen aus Zuführungen zu Steuerrückstellungen (6,7 Mio. €).

Der Anstieg der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten resultierte vorrangig aus der Inanspruchnahme der Kreditlinie (8,5 Mio. €).

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>1.811.911</b>	<b>1.697.451</b>	<b>114.460</b>
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.733.913	1.625.123	108.790
Finanzanlagen	32.810	26.833	5.976
Geldbeschaffungskosten	367	404	-37
Latente Steuern	44.821	45.091	-270
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>29.014</b>	<b>19.863</b>	<b>9.151</b>
Leihgrundstücke	0	291	-291
Vorräte und Forderungen	21.215	7.563	13.652
Liquide Mittel	7.365	11.753	-4.389
Rechnungsabgrenzungsposten	434	256	178
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>1.840.925</b>	<b>1.717.314</b>	<b>123.611</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>1.763.164</b>	<b>1.657.068</b>	<b>106.096</b>
Eigenkapital	718.270	669.949	48.321
Rückstellungen	1.111	1.112	-1
Verbindlichkeiten	1.024.926	966.398	58.528
Rechnungsabgrenzungsposten	18.857	19.610	-753
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>77.761</b>	<b>60.246</b>	<b>17.515</b>
Rückstellungen	42.067	35.944	6.123
Verbindlichkeiten	34.747	24.302	10.445
Rechnungsabgrenzungsposten	947	0	947
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>1.840.925</b>	<b>1.717.314</b>	<b>123.611</b>

### 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:

	2018	2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	106.101	90.256
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-152.829	-94.275
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	42.388	4.575
Veränderung der Zahlungsmittel	-4.388	556
Zahlungsmittel zum 1.1.	11.753	11.197
Zahlungsmittel zum 31.12.	7.365	11.753

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (30.690 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (23.325 T€) am Stichtag.

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

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie wird im Cashflow der Investitionstätigkeit sichtbar. Ausgaben von 28,5 Mio. € für Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie 106,8 Mio. € für den Ankauf von Immobilien prägen v. g. Kennzahl. Weiterhin erfolgten Zahlungen für die Beteiligungszugänge an den assoziierten Unternehmen Mertensstraße 16 GmbH und Paulsternstraße 31 GmbH. Zusätzlich wurde ein kurzfristiges Darlehen von 9,3 Mio. € ausgereicht. Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens basierten auf den Verkäufen von zwei Gewerbeeinheiten im Teileigentum.

Der Cashflow der Finanzierungstätigkeit wird signifikant durch die Aufnahme von Fremdkapital von 90,8 Mio. € zur Finanzierung diverser Bau- und

Ankaufstätigkeiten geprägt. Weiterhin erfolgte die Inanspruchnahme der Kreditlinie mit 8,5 Mio. €. Dem gegenüber standen planmäßige Tilgungen (23,7 Mio. €), Sondertilgungen (8,5 Mio. €) sowie Zinszahlungen (24,8 Mio. €).

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

### 1.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

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

Durch den Neubau von Wohnungen sowie den Ankauf von Immobilien trägt der WBM Konzern zur Erreichung des Wachstumsziels der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes

Berlin bei. Die Umsetzung der politisch-gesellschaftlichen Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zeigt sich im Ergebnis des Cashflow der Investitionstätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2018 konnten drei Neubauprojekte fertig gestellt und vermietet werden. Weitere Bestandszugänge resultierten aus der Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte, der Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit Erbbaurechtskonstellationen sowie Ankäufen auf dem Immobilienmarkt. Derzeit befinden sich diverse Neubauprojekte im Bau und in der Vorbereitung. Die v. g. Sachverhalte führten im Zusammenhang mit der anteiligen Fremdfinanzierung zu einer Erhöhung der Bilanzsumme und spiegeln sich im Cashflow der Investitionstätigkeit und dem Cashflow der Finanzierungstätigkeit wider.

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

Das EBITDA betrug in 2018 112,1 Mio. € und lag damit oberhalb des Planwertes von 93,3 Mio. €. Die Entwicklung resultierte vorrangig aus geringeren Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

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

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

Das etablierte Risikomanagementsystem des WBM Konzerns ist in alle Geschäfts-, Planungs- und Kontrollprozesse eingebunden und unterstützt fundiert bei unternehmerischen Entscheidungen. Als permanenter Prozess in allen Bereichen dient es zur frühzeitigen und umfassenden Risikoidentifizierung, Bewertung und Überwachung. Auf dieser Basis können geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickelt werden.

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

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

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

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 2019 gut planbar ist, werden aus diesen Risiken im Prognosezeitraum für den WBM Konzern keine bedeutsamen Auswirkungen erwartet. Die im Folgenden erläuterten Risiken sind strategische Risiken, die mittelfristig von höherer Bedeutung für den Konzern werden können.

### Baurisiken

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Berliner Immobilienmarkt ist der angestrebte eminente Wachstumskurs des Konzerns vorrangig auf den Neubau von Immobilien ausgerichtet. Ein grundsätzliches Risiko besteht hierbei in der Verfügbarkeit ausreichender Bauflächen. Der WBM Konzern setzt in diesem Zusammenhang verstärkt auf die Verpflichtung des Gesellschafters freie landeseigene Flächen zur Verfügung zu stellen sowie den Verkauf nicht mehr benötigter bebaubarer Flächen anderer Landesbeteiligungen an die städtischen Wohnungsunternehmen zu forcieren.

Kosten- und Terminrisiken bestehen sowohl im Rahmen der Neubautätigkeit als auch bei der Durchführung komplexer Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte. Für die Neubauprojekte entstehen insbesondere auch Termin- und daraus resultierend Kostenrisiken aus langwierigen und nur bedingt durch die WBM zu beeinflussenden Prozessen zur Planungsrechtschaffung und zur Partizipation. Hinzu kommt die Komplexität der Anforderungen des Gesellschafters an die Erfüllung der Zielwerte für Wohnungsneubau, an die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und soziokulturellem Angebot, an die im Partizipa-

tionsverfahren anzubietende Beteiligungsstufe sowie an die Wirtschaftlichkeit des Einzelprojekts insbesondere für innerstädtische Standorte.

Die aktuelle Baukostenentwicklung, Insolvenzen von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf stellen Risiken dar, denen mit einer frühzeitigen und detaillierten Projektplanung begegnet wird. Die vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projektcontrolling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht tragen zu einer Risikoreduzierung bei.

#### Ankaufsrisiken

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

#### Objektrisiken

Die Entwicklungen der Bestandsmieten sowie der Mieten in Neubauprojekten unterliegen neben den gesetzlichen Vorgaben den Festlegungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Die mieten- und wohnungspolitischen Verpflichtungen sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Im Segment der gewerblichen Immobilien werden Risiken in der Vermietung von Einzelhandelsflächen gesehen. Hier steht einem großen Angebot eine verhaltene Nachfrage, teilweise bedingt durch den stetig wachsenden Online-Handel und die damit im Zusammenhang stehenden stagnierenden Expansionspläne potenzieller Kunden, gegenüber. Flexiblere Flächenoptimierungen, Weiterentwicklung des Service- und Dienstleistungsgedankens sowie Implementierungen von Incentives werden als Möglichkeiten gesehen, neue Mieter zu akquirieren sowie vorhandene zu halten.

Der verhältnismäßig große 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 10 Jahre rückwirkend möglich, sofern der Vermieter zum Zeitpunkt der Mietzahlung Kenntnis von der drohenden Insolvenz des Mieters hatte. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter von diesem Anfechtungsrecht Gebrauch machen.

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

#### Finanzwirtschaftliche Risiken

Mit mehr als einer Milliarde Euro Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und einer Strategie des Wachstums unterliegt der WBM Konzern den allgemeinen Zinsänderungsrisiken beim Auslaufen von Krediten.

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. Im Planungszeitraum bis 2023 stehen im WBM Konzern 271,0 Mio. € zur Prolongation an.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird von steigenden Zinsaufwendungen ausgegangen, da stetiges Wirtschaftswachstum, eine bei gut 2 % liegende Inflation im EURO-Raum sowie erste Zinsschritte der Europäischen Zentralbank nach Auslaufen des Anleiheankaufsprogramms unterstellt wurden. Frühindikatoren weisen eher auf ein sich verlangsamendes Wirtschaftswachstum hin, so dass die Ansätze in der mittelfristigen Finanzplanung als konservativ anzusehen sind.

Gestiegene Baukosten und Kaufpreise für Immobilien können, bei gleichzeitiger Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund gesetzlicher Vorgaben und der bestehenden Kooperationsvereinbarung, zu geringeren Beleihungspotenzialen führen. Die anhaltend hohe Investitionstätigkeit kann dadurch zu einer verstärkten Inanspruchnahme der vorhandenen Beleihungsreserven führen. Aufgrund der aktuell vorhandenen Beleihungsreserven und der positiven operativen Cashflows ist das Risiko höherer Zinskonditionen im WBM Konzern in dem vorgenannten Zusammenhang derzeit gering.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen sind zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart. In den Unternehmen des WBM Konzerns werden regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen erstellt. Liquiditätspotenziale werden unternehmensübergreifend konzernintern durch ein zentrales Cash-Pooling genutzt.

#### Personalrisiken

Der Erfolg eines Unternehmens ist in erheblichem Maße abhängig von seinem Personal. Die Umsetzung der angestrebten nachhaltigen Expansionspolitik unter dem Aspekt des demografischen Wandels bedingt eine umfassende Personalstrategie, um qualifizierte Fach- und Führungskräfte zu halten und zu akquirieren. Dies schließt Personalentwicklungsmaßnahmen, wie Fortbildung, oder die Fortführung des in 2017 initiierten Potenzialträgerprogramms ebenso mit ein, wie moderne Arbeitsplätze, ein Gesundheitsprogramm, ein betriebliches Wiedereingliederungsmanagement oder einen Familienservice. Ein weiterer wesentlicher Baustein einer gelungenen Personalpolitik ist die Ausbildung junger Menschen und deren Übernahme nach erfolgreichem Abschluss.

#### Steuerrisiken

In 2017 wurden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG für die zwei bestandshaltenden Gesellschaften WBMI und WBF ab dem Veranlagerungszeitraum 2018 umgesetzt. Die BEWOG wurde in 2018 auf die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kür-

zung ab dem Veranlagerungszeitraum 2019 final vorbereitet. Dafür gelten sehr enge gesetzliche Vorgaben. Geschäftsvorfälle, die außerhalb dieser Grenzen auftreten, werden als schädlich angesehen (kurz: steuerschädliches Geschäft) und führen insgesamt zum Verlust der erweiterten Kürzung. Die steuerlichen Risiken werden durch zusätzliche Kontrollen der laufenden Geschäftsvorfälle, Schulungen der Mitarbeiter und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems vermindert und vermieden.

#### Fazit

Zum 31.12.2018 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

Eine wesentliche Chance liegt im technologischen Fortschritt, in der Digitalisierung und somit in der Veränderung von Unternehmensprozessen, Berufsbildern und Arbeitsplätzen. Die Umsetzung der Digitalisierung bedeutet, schneller, effizienter und flexibler auf die einzelnen Wünsche der Stakeholder zu reagieren und Routinetätigkeiten zu reduzieren.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau ermöglicht Handlungsoptionen für Neu- und Umfinanzierungen im WBM Konzern, die zur Steigerung der Ertrags- und Finanzlage genutzt werden können. Sollte sich die tatsächliche Zinsentwicklung mit 0,2 % p. a. unterhalb der Planannahmen bewegen, würde sich eine Reduzierung der Zinslast um ca. 3,7 Mio. € im Planungszeitraum bis 2023 ergeben.

Die Entwicklung Berlins, insbesondere als stetig wachsende Metropolregion, ist für Immobilienunternehmen nicht nur eine Herausforderung, sondern eröffnet auch die Möglichkeit, eine Wachstumsstrategie zu verwirklichen.

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



### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Noch liegt Berlin in seiner Wirtschaftsleistung und im Einkommen pro Kopf unter dem Durchschnitt der Bundesländer. Für 2019 wird analog der Vorjahre ein überproportionales Wachstum der Berliner Wirtschaft im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt prognostiziert. Von einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in Berlin wird ausgegangen. Weiterhin hohe Attraktivität wird dem Berliner Immobilienmarkt bescheinigt. Die wachsende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen kann mit dem derzeitigen Marktangebot nicht gedeckt werden und entfaltet eine zunehmende Preisdynamik.

Das Land Berlin versucht mit Unterstützung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, dem zunehmenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und den steigenden Mieten entgegenzuwirken. Umfangreicher Wohnungsneubau und eine auf breite Bevölkerungsschichten ausgerichtete Mieten- und Wohnungspolitik sollen die gewachsenen Kiezstrukturen mit ihrer einzigartigen Diversität in den einzelnen Quartieren erhalten.

Der WBM Konzern hat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin unterzeichnet. Diese Kooperationsvereinbarung setzt Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen des WBM Konzerns.

Im Planungszeitraum bis 2023 erwartet der WBM Konzern, auch bei Umsetzung einer sozial ausgerichteten Bestandspolitik und Wohnungsneubau, durchgängig positive Ergebnisse. Mit der Realisierung des hohen Investitionsvolumens in Neubauvorhaben und Bestandsimmobilien werden eigene wirtschaftliche und soziale Interessen mit denen der Stakeholder vereinbart.

Bei einem geplanten Jahresergebnis 2019 von 18,8 Mio. € wird der Plan-EBITDA 84,0 Mio. € betragen. Die durchschnittliche Sollmiete wird bei 6,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie bei 13,20 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche erwartet. Die Erlösschmälerungen werden mit 1,7 % für den Wohnbereich und 4,8 % für den Gewerbebereich kalkuliert.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind mit 76,4 Mio. € u. a. für die Objekte Leipziger Straße, Brunsbütteler Damm sowie Borsig- / Novalis- / Torstraße vorgesehen. Inwieweit eine Umsetzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammes erfolgen kann, ist wesentlich von der aktuellen Marktlage für Bauleistungen abhängig.

Im Planungszeitraum bis 2023 wird mit diversen Neubauprojekten begonnen. Planbestandteil ist der Zugang von rund 3.000 Wohnungen aus eigenen Neubauvorhaben und Neubauten in Beteiligungen.

Die Bauvorhaben in der Daumstraße und in der Friedenstraße werden fortgeführt. Insgesamt wird von einem Anstieg des Investitionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen.

Der operative Cashflow weist eine positive Tendenz aus. Die nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibenden finanziellen Mittel tragen zur Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bei. Liquiditätsengpässe werden im Planungszeitraum nicht erwartet.

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

---

# 4. CORPORATE GOVERNANCE

Im WBM Konzern werden die im Berliner Corporate Governance 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 22. März 2019



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Jan Robert Kowalewski**  
Geschäftsführer



ANLAGE  
ZUM KONZERN-  
LAGEBERICHT  
2018



---

# 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 2018 fanden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, 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 offen gelegt.

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

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

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

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Bei-

fügung 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 08.05.2018 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 Aufsichtsratsitzungen behandelte, außerordentliche Ereignisse zu berichten.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

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

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

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

**Frau Dr. Margaretha Sudhof** 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,
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) Anstalt des öffentlichen Rechts,
- Flughafen Berlin Brandenburg GmbH,
- BBB Verwaltungs-Infrastruktur GmbH.

**Frau Regula Lüscher** ist Mitglied in den Kuratorien:

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

den Stiftungsräten:

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

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

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

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder

- **Herr Jens Peter Hein,**
- **Herr Henry Henning**
- **Frau Ramona Morgentaler und**
- **Herr Martin Püschel**

haben erklärt, im Berichtszeitraum keine weiteren Organfunktionen oder Beratungsaufgaben ausgeübt zu haben.

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

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

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

#### IV. INTERESSENKONFLIKTE

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

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

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

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

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

Außerdem ist sie Geschäftsführerin der Mertensstraße 16 GmbH, Berlin.

**Herr Jan Robert Kowalewski** ist Mitglied der technischen Fachkommission des BBU.

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 in den vorgesehenen Fristen dem Gesellschafter vorgelegt.

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungunternehmen des Konzerns auf. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

## VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2018 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 2017 teilgenommen.

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

Berlin, 22. März 2019



**Lutz Basse**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Jan Robert Kowalewski**  
Geschäftsführer

# KONZERNBILANZ & KONZERNSCHLUSS- RECHNUNG



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	31.12.2018	Vorjahr
	T€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>1.766.772</b>	<b>1.652.007</b>
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>788</b>	<b>1.157</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>1.733.174</b>	<b>1.624.017</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.414.710	1.310.214
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	252.600	255.295
3. Grundstücke ohne Bauten	15.696	18.356
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	7.539
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.737	614
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.179	2.185
7. Anlagen im Bau	27.555	15.397
8. Bauvorbereitungskosten	10.158	8.649
9. Geleistete Anzahlungen	0	5.768
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>32.810</b>	<b>26.833</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.754	0
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.000	0
4. Beteiligungen	5	5.782
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	21.000
<b>B. GEBÄUDE AUF GRUNDSTÜCKEN DES LANDES BERLIN</b>	<b>0</b>	<b>290</b>
<b>C. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>115.422</b>	<b>101.781</b>
<b>I. Andere Vorräte</b>	<b>63.358</b>	<b>60.917</b>
1. Unfertige Leistungen	63.339	60.901
2. Andere Vorräte	19	16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>21.196</b>	<b>7.547</b>
1. Forderungen aus Vermietung	2.289	2.033
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143	143
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	613	606
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	9.304	0
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	127	30
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	1.492	28
7. Sonstige Vermögensgegenstände	7.228	4.707
<b>III. Wertpapiere</b>		
1. Sonstige Wertpapiere	(€ 0,00)	(€ 5,00)
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>30.690</b>	<b>33.317</b>
– davon Treuhandvermögen: T€ 23.325 (Vorjahr: T€ 21.564)		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>801</b>	<b>660</b>
1. Geldbeschaffungskosten	367	404
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	434	256
<b>E. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>44.821</b>	<b>45.091</b>
	<b>1.927.638</b>	<b>1.799.829</b>

PASSIVA	31.12.2018	Vorjahr
	T€	T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>718.270</b>	<b>669.949</b>
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	142.750	139.169
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	238.707	238.707
IV. Konzernbilanzgewinn	330.089	285.349
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	285.349	256.537
2. Konzernjahresüberschuss	44.740	28.812
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>43.226</b>	<b>37.105</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	1.111	1.112
2. Steuerrückstellungen	10.117	3.561
3. Sonstige Rückstellungen	31.998	32.432
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>1.146.338</b>	<b>1.073.164</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.038.221	970.135
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.699	3.699
3. Erhaltene Anzahlungen	65.077	63.570
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.683	27.366
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 23.325 (Vorjahr: T€ 21.564)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	402	402
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.730	6.696
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	23	95
8. Sonstige Verbindlichkeiten	503	1.201
– davon aus Steuern: T€ 354 (Vorjahr: T€ 1.092)		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>19.804</b>	<b>19.611</b>
	<b>1.927.638</b>	<b>1.799.829</b>

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018**

GUV	2018	Vorjahr
	T€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	247.271	238.758
a) aus der Hausbewirtschaftung	244.330	235.310
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	333
c) aus Betreuungstätigkeit	1	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.940	3.115
<b>2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	2.438	-2.511
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	868	983
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	26.590	30.692
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	-119.311	-116.977
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-118.699	-116.223
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1	-6
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-611	-748
<b>6. Rohergebnis</b>	157.856	150.945
<b>7. Personalaufwand</b>	-22.991	-22.249
a) Löhne und Gehälter	-18.812	-18.151
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.179	-4.098
– davon für Altersversorgung T€ -620 (Vorjahr: T€ -659)		
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücken des Landes Berlin</b>	-40.376	-38.655
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-15.142	-14.474
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	177	1.880
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	21	19
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	105	129
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 23 (Vorjahr: T€ 2)		
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-26.151	-28.532
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -99 (Vorjahr: T€ -59)		
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-8.904	-20.127
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	44.595	28.936
<b>16. Sonstige Steuern</b>	145	-124
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>	44.740	28.812

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018	Vorjahr
	T€	T€
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<b>106.101</b>	<b>90.256</b>
Periodenergebnis	44.740	28.812
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.895	21.015
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	397	2.684
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	491	-1.015
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-158	-141
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.904	20.127
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.866	-942
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.082	1.721
Zinsaufwendungen/Zinserträge	25.970	28.346
Ertragsteuerzahlungen	-2.354	-10.351
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<b>-152.829</b>	<b>-94.275</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	268	434
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-137.785	-92.647
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-166	-1.165
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	1.517
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.978	-2.537
Erhaltene Zinsen	82	123
Auszahlungen/Einzahlungen von Krediten für Beteiligungen	-9.250	0
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>42.338</b>	<b>4.575</b>
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	0	-77
Einzahlungen/Auszahlungen von kurzfristigen Geldmarktkrediten	8.500	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	90.813	59.342
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-8.530	-892
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-23.686	-25.190
Gezahlte Zinsen	-24.759	-28.608
<b>VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>-4.388</b>	<b>556</b>
Stand Finanzmittel zum 01.01.	11.753	11.197
Stand Finanzmittel zum 31.12.	7.365	11.753

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2018	MUTTERUNTERNEHMEN			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	
	T€	T€	T€	
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>6.724</b>	<b>129.872</b>	<b>238.707</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2016 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	9.297	-	
Konzernjahresüberschuss 2017	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>6.724</b>	<b>139.169</b>	<b>238.707</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2017 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung eines Grundstückes durch den Gesellschafter	-	3.581	-	
Konzernjahresüberschuss 2018	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>6.724</b>	<b>142.750</b>	<b>238.707</b>	



				Minderheits- gesellschafter	Eigenkapital gem. Konzernbilanz
KONZERNBILANZGEWINN			EIGENKAPITAL		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahresüberschuss	Summe erwirtschaftetes Konzernerneigenkapital			
T€	T€	T€	T€	T€	T€
217.218	39.319	256.537	631.840	0	631.840
39.319	-39.319	0	0	-	0
-	-	-	9.297	0	9.297
-	28.812	28.812	28.812	-	28.812
256.537	28.812	285.349	669.949	0	669.949
28.812	-28.812	0	0	-	0
-	-	-	3.581	0	3.581
-	44.740	44.740	44.740	-	44.740
285.349	44.740	330.089	718.270	0	718.270

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH  
Dircksenstrasse 38  
10178 Berlin

[www.wbm.de](http://www.wbm.de)  
[www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de)

## GESAMTVERANTWORTUNG

Konzeption, Text, Foto, Organisation  
Redaktion Nachhaltigkeitsbericht/Tätigkeitsbericht  
MARTIN PÜSCHEL  
Referent Öffentlichkeitsarbeit  
martin.pueschel@wbm.de

## MITARBEIT

STEFFI PIANKA, MARCO KIND

## NACHHALTIGKEITSBEAUFTRAGTER

DNK Nachhaltigkeitserklärung  
KRISTIЈAN KRAJAJIĆ  
Beauftragter für Nachhaltigkeit, Energie-  
und Umweltmanagement sowie Smart City  
kristijan.krajacic@wbm.de

## DANKSAGUNG

Wir bedanken uns ausdrücklich bei unseren Kolleg\*innen bei der WBM für Rat und Tat, für das Zusammenstellen und Prüfen der Daten durch die Nachhaltigkeitsbotschafter\*innen aus allen Unternehmensbereichen sowie bei den Kolleg\*innen aus dem Controlling für Ihre Geduld und Ihre prüfenden Augen.

An alle Stakeholder\*innen dieses Berichts ein großes Dankeschön für Ihr spontanes Engagement und die Zeit, sich für diesen ablichten zu lassen und damit dem WBM Konzern ein vielseitiges Gesicht zu verleihen. Spezieller Dank geht dabei an Hannelore Müller-Dörner für das jahrzehntelange Auf und Ab (in den über 850 Aufzügen des WBM Bestandes), die uns für den Nachhaltigkeitsbericht 2018 noch einmal begleitet und 2019 in den wohlverdienten Ruhestand geht. Siehe Seite 34.

Ein herzliches Dankeschön an das Team der bcc Berlin Congress Center GmbH für die Unterstützung bei der Erstellung der Bilder auf Seiten 2 und 83 (im bcc/Kongresshalle am Alexanderplatz) und die wie immer hervorragende Betreuung.  
[www.bcc-berlin.de](http://www.bcc-berlin.de)

## GESTALTUNG

EINSATEAM, Berlin  
JUDITH KELLER

Mitarbeit: SOPHIE WAGENKNECHT,  
TINGTING YING

Projektkoordination: ANDREA NAKATH

Reinzeichnung: SIMON ADRIAN

## BILDNACHWEIS

NILS HASENAU  
[www.nilshasenau.com](http://www.nilshasenau.com)  
Stakeholder S. 2, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 26, 33,  
34, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44

CLAUDIUS PFLUG  
[www.pflug-fotographie.de](http://www.pflug-fotographie.de)  
S. 28 links unten, S. 29 oben und mittig

ANDREAS [FRANZ XAVER] SÜSS  
[www.andreas-suess.de](http://www.andreas-suess.de)  
S. 22, S. 28 mittig und rechts, S. 29 unten

FRANK PETERS  
[www.ffpeters.de](http://www.ffpeters.de)  
S. 57

shutterstock\_158513762\_sean-pavone  
S. 89

MARCEL SCHWERIN  
S. 28 (oben links)

RENDERINGS  
S. 25 mitte: wiechers beck Gesellschaft  
von Architekten mbH  
S. 25 oben, unten: DMSW Architekten,  
Dahlhaus Müller Wehage Partnerschaft mbB (2x)  
S. 27: Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH

Einzelbilder S. 46/47:  
oberer Reihe, von links: Andreas [Franz Xaver] Süß,  
Claudius Pflug, Reinhart Richter, Sofie Holdfeld |  
mittlere Reihe, von links: Claudius Pflug, Claudius  
Pflug, Torsten Baarsch | untere Reihe, von links:  
Andreas [Franz Xaver] Süß, Claudius Pflug,  
IPG / Roland Wehking / 2018

Berlin, 28. Mai 2019



