
ZUVERSICHT.

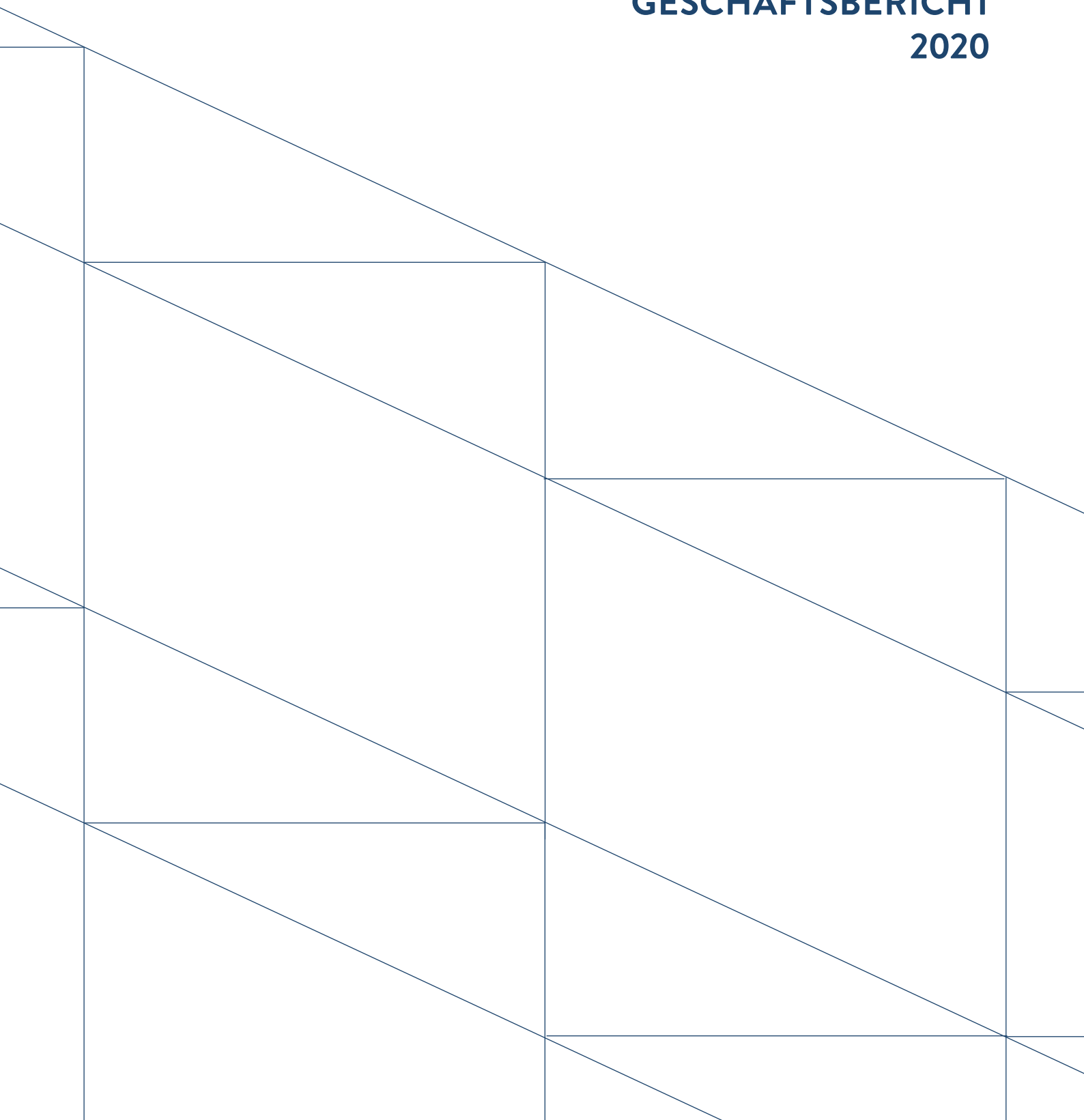
WEITSICHTIG,
WIDERSTANDSFÄHIG,
WANDELBAR.
WBM 2020.

GESCHÄFTSBERICHT
2020

WBM.
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH



**GESCHÄFTSBERICHT
2020**





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

als wir Ihnen vor einem Jahr den Geschäftsbericht für das Jahr 2019 vorstellten, war unser Vorwort geprägt von Ungewissheit, wie sich die bereits grassierende Corona-Pandemie entwickeln würde. Aber unsere Einschätzung der Lage war gleichzeitig getragen von Zuversicht und Vertrauen in robuste Strukturen, verantwortungsbewusste und engagierte Mitarbeiter*innen und die Werte, welche die WBM leiten.

Wir haben uns nicht geirrt. Die WBM hat 2020, das Jahr der Herausforderungen, gut überstanden. Sie hat sich als weitsichtig, widerstandsfähig und wandelbar bewiesen.

- Wir konnten trotz Einschränkungen und sich ständig ändernder Rahmenbedingungen unser Sanierungs- und Neubauprogramm wie geplant umsetzen und unseren Wohnungsbestand vergrößern.
- Wir standen an der Seite unserer Mieter*innen, als sie uns brauchten, und tun dies weiterhin.
- Wir haben trotz starker Beanspruchung durch das Tagesgeschäft den Umbau der WBM vorangetrieben. Gerade in der Digitalisierung erwies sich die Pandemie oft sogar als Treiber des Wandels.

Die Pandemie hat aber auch Spuren in unserer Bilanz hinterlassen. Das operative Ergebnis bleibt hinter der Planung zurück. Aber anders als in vielen Branchen, aus denen auch unsere Gewerbieter*innen kommen – Einzelhandel, Tourismus, Veranstaltungen – ist diese Krise für die WBM nicht existenzbedrohend. Ein Grund mehr, unsere Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeiter*innen und Mieter*innen wahrzunehmen.

Das Jahr, über das wir im vorliegenden Geschäftsbericht Rechenschaft ablegen, hat uns Demut und Dankbarkeit gelehrt. Demut gegenüber einer Naturkatastrophe, die wir nicht vollends im Griff haben. Und Dankbarkeit für das überaus große Engagement, die Flexibilität, den Erfindungsreichtum und die Loyalität unserer Mitarbeiter*innen. Sie sind das eigentliche Kapital der WBM. Und das gibt uns Zuversicht.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und gewinnbringende Lektüre.
Bleiben Sie gesund!



Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer

INHALT

WEITSICHTIG:

WIR BAUEN MIT UND FÜR BERLIN 06

Bauen und Sanieren in der Pandemie | Fertiggestellt |
Im Bau | Sanierung und Modernisierung

WIDERSTANDSFÄHIG:

DIE WBM AN DER SEITE IHRER MIETER*INNEN 14

Zusammenleben bei der WBM

WANDELBAR:

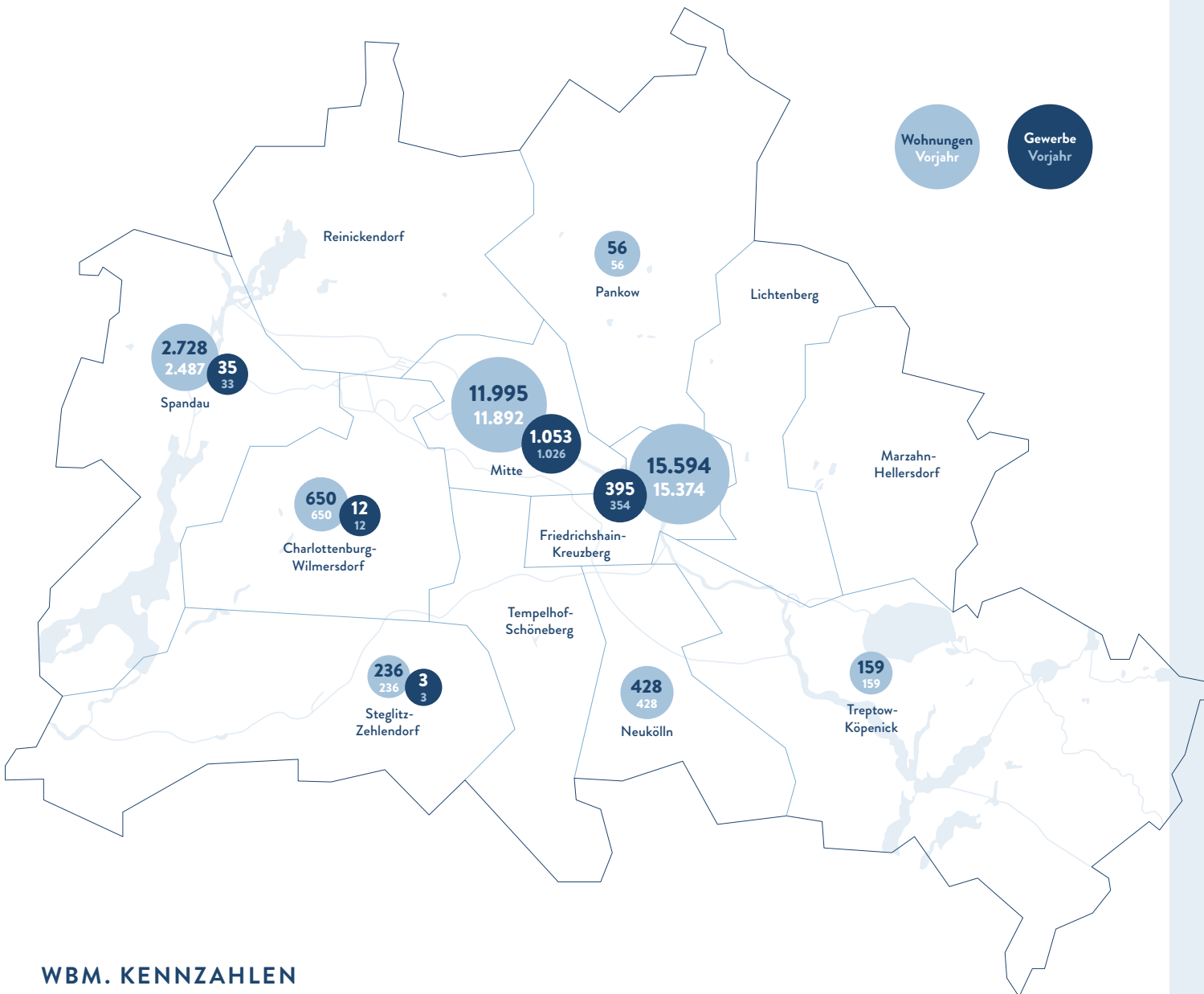
DIE WBM LERNT UND VERÄNDERT SICH 22

Innovationen aus der Praxis | Gemeinsam in die Zukunft |
Chancen in der WBM | Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

JAHRESABSCHLUSS 2020 30

Konzernlagebericht | Anlage zum Konzernlagebericht |
Konzernabschluss mit Konzernbilanz und Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung | Konzern-Eigenkapitalpiegel

IMPRESSUM 70



WBM. KENNZAHLEN 2020 | 2019

Wohnungen am Jahresende
31.846 | 31.282

Gewerbeeinheiten am Jahresende
1.463 | 1.428

Mitarbeiter*innenzahl am Jahresende
409 | 401

Bilanzsumme in Mio. €
2.023 | 1.957

Anlagevermögen in Mio. €
1.884 | 1.830

Eigenkapital in Mio. €
793 | 762

Konzernumsatz in Mio. €
262 | 259

Eigenkapitalquote gemäß
Vermögenslage
39% | 39%

Cashflow aus der lfd.
Geschäftstätigkeit in Mio. €
70 | 84

Laufende Instandhaltung /
Instandsetzung / Modernisierung /
Investitionen ohne Neubau in Mio. €
83 | 66

Investitionen in den Neubau in Mio. €
61 | 55

Jahresergebnis in Mio. €
24 | 31



WEITSICHTIG: WIR BAUEN MIT UND FÜR BERLIN



BAUEN UND SANIEREN IN DER PANDEMIE

Der größte Teil des Jahres 2020 stand auch beim Neubau und der Sanierung des Bestands unter den Vorzeichen der Pandemie. Unsere Mitarbeiter*innen in Projektentwicklung und -realisierung sowie Technik – selbst zum großen Teil im Home Office – fanden flexible und kreative Lösungen, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Baustellen waren nicht wesentlich von pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen betroffen. Aber die Arbeit der Genehmigungsbehörden in den Bezirksämtern war zeitweise deutlich eingeschränkt. Wir arbeiteten dennoch weiter an der Zukunft Berlins und unseres Unternehmens.

So konnten wir trotz pandemiebedingter Einschränkungen unser Bauprogramm erfüllen: In die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unserer Bestände investierten wir 83 Mio. €, 17 Mio. mehr als im Vorjahr. In den Neubau flossen 61 Mio., 6 Mio. mehr als im Jahr davor.

Insgesamt wuchs unser Bestand um 564 Wohnungen, 191 davon im eigenen Neubau und weitere 241 Wohnungen im gemeinsam mit der Schwes-tergesellschaft degewo realisierten Bauprojekt an der Paulsternstraße in Spandau.



LEIPZIGER STRASSE

Der Wohn- und Gewerbekomplex an der Leipziger Straße wurde umfassend saniert.

Der Gewerbebestand wuchs um 20 Einheiten und eine Unterkunft für Geflüchtete mit 275 Plätzen.

Im strengen Lockdown im Frühjahr nahmen wir insbesondere bei Strangsanierungen Rücksicht auf unsere Mieter*innen, die zum Beispiel wegen der geltenden Kontaktbeschränkungen zuhause arbeiten und ihre Kinder beschulen mussten. Hier wurden die Arbeiten zeitweise eingeschränkt oder ganz eingestellt. Wo dies nicht möglich war, haben wir mit eigens erstellten Hygieneschutzkonzepten weitergearbeitet. Dennoch konnten wir die geplanten Sanierungsarbeiten und auch den Einbau von Rauchmeldern zum Jahresende weitestgehend abschließen.

Die Baustellen im Neubau waren weniger von pandemiebedingten Einschränkungen betroffen. Unser größtes Neubauprojekt an der Paulsternstraße in Spandau konnten wir sogar vorfristig fertigstellen und gemeinsam mit unserer Partnerin degewo 483 neue Wohnungen übernehmen. Im September begrüßten wir dort die ersten Mieter*innen. Schon im Januar wurden die 191 Wohnungen in der Friedenstraße (Friedrichshain-Kreuzberg) bezogen. Hier schlossen wir das erste Projekt im Rahmen der Kooperativen Baulandgewinnung in Berlin erfolgreich ab.

FISCHERINSEL

Auf historischem Boden der Fischerinsel bauen wir 210 Mietwohnungen.

Wir investieren auch in unseren Bestand, um unsere Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Große komplexe Sanierungen führten wir unter anderem in der Louise-Schröder-Siedlung (Friedrichshain-Kreuzberg), am Brunsbütteler Damm (Spandau) und in der Leipziger Straße durch. Dort, am Spittelmarkt, entstand im ehemaligen Vietnamesischen Handelszentrum auch das WBM-Interimsquartier. Der Standort bietet großzügige und helle Büros für die 235 Mitarbeiter*innen, die bisher am Firmensitz in der Dircksenstraße 38 arbeiteten. Dieser wird bis 2022 saniert und umgebaut.

In der Linien- und Torstraße erproben wir in einem Pilotprojekt erfolgreich ein neues Herangehen an die energetische Sanierung von Gebäuden in Elementbauweise. Wir setzten die prägnante Fassade des Plattenbau-Ensembles in stand und erhielten sie gleichzeitig als identitätsstiftendes Merkmal und baukulturelles Beispiel der 1980er Jahre in ihrer originalen Anmutung.

Wenn wir neu bauen, sind wir uns immer bewusst, dass wir für die ganze Stadt bauen. Unser Gesellschafter, das Land Berlin, sieht uns daher als Partnerin für die Entwicklung komplexer Quartiere von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Dies sind vor allem die Modellprojekte für das Haus der Statistik und das Quartier „Rathausblock Kreuzberg“ sowie die großen Stadtquartiere, die beim Umbau des Stadtraums am Molkenmarkt und an der Breiten Straße entstehen werden. Hier sollen in enger Zusammenarbeit mit anderen Akteur*innen lebendige Quartiere zum Leben, Arbeiten und Wohnen entstehen, die neben bezahlbarem Wohnen in der Innenstadt auch Raum für Gewerbe, Handel, Soziales und Kultur bieten. Diese Quartiere umfassen insgesamt rund 11 ha innerstädtisches Planungsgebiet und bieten neben Raum für Arbeiten und Leben auch das Potenzial für den Bau von rund 1.000 neuen Mietwohnungen.

UNSERE BAUSTELLEN

Baugenehmigungen

Quedlinburger Straße 49, 10589 Berlin (Charlottenburg)	146 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten (MUF)
Askaniering 70, 13585 Berlin (Spandau)	128 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten (MUF)
Neukirchstraße 1-4, 13089 Berlin (Pankow)	57 Wohnungen
Grabbeallee 56, 58, 60, 13156 Berlin (Pankow)	26 Wohnungen

Baubeginne

Ifflandstraße hinter 1-4, 10179 Berlin (Mitte)	140 Wohnungen
Fischerinsel Ecke Mühlendamm, 10179 Berlin (Mitte)	210 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Im Bau

Daumstraße 75-85, 13599 Berlin (Spandau)	364 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
--	---------------------------------

Fertigstellungen

Paulsternstraße 31, 13629 Berlin (Spandau) gemeinsam mit degewo	483 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten
Friedenstraße 85-90, 10249 Berlin (Friedrichshain)	191 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten

Sanierungen

Komplexe Sanierung und Dachausbau:

Leipziger Straße 54/55 (Mitte), Louise-Schröder-Siedlung (Spandau), Otto-Suhr-Siedlung (Kreuzberg), Zionskirchstraße (Mitte)	insgesamt 460 Wohnungen
---	-------------------------

Energetische Sanierung:

Otto-Suhr-Siedlung (Kreuzberg), Linien-/Joachimstraße (Mitte)	insgesamt 536 Wohnungen
---	-------------------------

Strangsanierung:

u. a. Louise-Schröder-Siedlung (Spandau), Nikolaiviertel (Mitte), Linienstraße (Mitte)	insgesamt 503 Wohnungen
---	-------------------------

FERTIGGESTELLT

PAULSTERNSTRASSE

An der Paulsternstraße 31 / Gartenfelder Straße 61 in Berlin-Spandau wurden 483 Mietwohnungen, dazu zwei Gewerbeeinheiten und eine KiTa, vier Monate vor dem geplanten Termin fertiggestellt. Projektpartner waren degewo und die Kilian Immobiliengruppe (KIM). Architekt: Nöfer Architekten und MHMI GmbH.



ALTE MÄLZEREI

In der Friedenstraße 85-90 in Berlin-Friedrichshain bauten wir 191 Mietwohnungen. Wir beteiligten uns an der Erweiterung der Spartacus-Grundschule und des öffentlichen Spielplatzes Pufendorfstraße. Im Erdgeschoss ist eine KiTa eingezogen. Architekten: DMSW und bzz landschaftsarchitekten

IM BAU



IFFLANDSTRASSE

In der Ifflandstraße 5, 6, 7 in Berlin-Mitte entstehen 140 Mietwohnungen in drei Zeilenbauten mit je fünf Geschossen. Baubeginn war im April 2020, im Juni wurde in Anwesenheit des Baustadtrats des Bezirks Mitte Ephraim Gothe der Grundstein gelegt. Die Fertigstellung ist für Januar 2022 geplant. Architekten: iwB Ingenieurgesellschaft mbH

DAUMSTRASSE

Im ersten Bauabschnitt errichten wir im Rahmen des Projekts WATERKANT an der Daumstraße 73-101, in Berlin-Spandau 364 Wohnungen direkt an der Havel. Die denkmalgeschützte, ehemals Königliche Pulverfabrik wird saniert und in einem Konzeptverfahren vergeben. Baubeginn war im Dezember 2018. Im Februar 2020 wurde Richtfest gefeiert. Architekt: Wiechers Beck Architekten.



FISCHERINSEL

Im Dezember 2020 begannen die Arbeiten an der Baugrube auf der Fischerinsel / Ecke Mühlendamm in Berlin-Mitte. Hier entstehen 210 Mietwohnungen, darunter 49 möbliert. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2023 geplant. Architekt: blauraum Architekten GmbH

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

Wir bauen nicht nur dringend benötigte, neue Wohnungen für kommende Generationen. Wir investieren auch in unsere Bestände, um sie zukunftsfest zu machen. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir mehr als 83 Mio. € investiert. Das sind 37 €/m². Mittlerweile sind mehr als drei Viertel unserer Wohnungen (76% bzw. 24.172) modernisiert oder saniert. Praktisch alle Wohnungen in unserem Bestand (99%) wurden pünktlich zum Jahresende mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet. Insgesamt 379 Wohnungen wurden von Schadstoffen befreit. Gleichzeitig haben wir eine Asbeststrategie WBM 2030+ erarbeitet, um die noch vorhandenen 1.969 belasteten Wohnungen schrittweise zu sanieren.

Schwerpunkte der Sanierungen lagen in Spandau, Kreuzberg und Mitte. Für 330 Wohnungen erneuerten wir die Aufzüge und 69 Bestandswohnungen wurden barrierefrei umgebaut.



LOUISE-SCHRÖDER- SIEDLUNG (SPANDAU)

In der Südekumzeile begann die komplexe Sanierung von 170 Wohnungen.



LEIPZIGER STRASSE 54/55 (MITTE)

Die Sanierung des markanten Wohnkomplexes in Mitte wurde 2020 abgeschlossen. Das angrenzende Gewerbeobjekt bauten wir als Interimsquartier für unseren Firmensitz während der Sanierungsarbeiten in der Dircksenstraße 38 um.





OTTO-SUHR-SIEDLUNG (KREUZBERG)

In der Oranienstraße haben wir für 99 Wohnungen Strangsanierung und energetische Sanierung abgeschlossen.



ZIONSKIRCHSTRASSE (MITTE)

Bei der komplexen Sanierung eines Objekts in der Zionskirchstraße mit 35 Wohnungen entstanden vier neue Wohnungen im Dachausbau.



KARL-MARX-ALLEE

Das denkmalgeschützte Objekt Karl-Marx-Allee 47-51 mit 69 Wohnungen bauten wir barrierefrei um.



LINIEN-/JOACHIMSTRASSE (MITTE)

In einem Pilotprojekt zur energetischen Sanierung dieser speziellen Plattenbau-Konstruktionen setzten wir die Fassaden instand und erhielten dabei die typische Anmutung dieser als ein prägnantes Beispiel von Baukultur der 1980er Jahre.



WIDERSTANDSFÄHIG: DIE WBM AN DER SEITE IHRER MIETER*INNEN



Wir stellen unsere Kund*innen in den Mittelpunkt“ – diesen Satz leben die Mitarbeiter*innen der WBM. Kontaktbeschränkungen und Betriebsschließungen während der Pandemie stellten uns im Geschäftsjahr 2020 vor besondere Herausforderungen. Der Publikumsverkehr im Mieterservice an der Karl-Liebknecht-Straße war die meiste Zeit stark eingeschränkt und fand zum großen Teil telefonisch und digital statt. Trotz der erschwerten Bedingungen mit Wohnungsbesichtigungen in Kleingruppen, einzeln oder online per Fotodokumentation konnten wir unsere Wiedervermietungsquote halten.

Während die Mietrückstände bei Wohnungen nicht signifikant anstiegen, wurden viele unserer Gewerbemiet*innen im Einzelhandel, der Gastronomie, Hotellerie oder im Veranstaltungsgeschäft von Schließungen und Kontaktbeschränkungen hart getroffen. Wir vereinbarten, oft mehrfach und unter wechselnden Rahmenbedingungen, eine faire Lastenteilung mit unseren Gewerbemiet*innen. Auf Antrag stundeten wir schnell und unbürokratisch Mieten (346 Fälle) und verhandelten insgesamt 247 Gewerbemietverträge neu. Dabei gab es kein Patentrezept, sondern wir suchten und fanden gemeinsam mit unseren Gewerbemiet*innen in Gesprächen auf Augenhöhe passgenaue Lösungen, die dem Einzelfall gerecht werden. Denn wir sehen unsere Gewerbemiet*innen als Partner*innen und tragen Verantwortung auch dafür, dass die Mischung von Branchen in unseren Gewerbeobjekten

erhalten bleibt. So leisten wir einen Beitrag dazu, der drohenden Verödung unserer Innenstädte etwas entgegen zu setzen.

Soziale Projekte und Kultureinrichtungen haben es in der Innenstadt immer schwerer, bezahlbare Flächen zu finden. Wir übernehmen auch hier Verantwortung für die Stadtgesellschaft und stellten im Jahr 2020 insgesamt 48.000 m² Gewerbefläche für soziale und kulturelle Zwecke zur Verfügung – zum großen Teil zu Mieten deutlich unter dem Marktniveau.

Unter schwierigen Bedingungen und unter erhöhter Arbeitsbelastung haben wir die Weichen für die Zukunft gestellt, um unsere Mieter*innen noch besser betreuen zu können:

- Wir haben ein neues Team Sozialmanagement mit vier Mitarbeiter*innen aufgebaut und die bewährte Kooperation mit Sophia e.V. zur Sozial- und Mietschuldenberatung fortgeführt.
- Zwei neue Mieterbeiräte haben sich 2020 konstituiert – im Heine-Viertel und in den Pepitahöfen. Damit gibt es 17 Mieterbeiräte bei der WBM.
- Im September führten wir flächendeckend ein neues Kleinreparaturmanagement ein, um kleinere Schäden schneller und effizienter beseitigen zu können.

Wir wollen unsere Mieter*innen ganzheitlicher, flexibler und besser betreuen und gleichzeitig auf Anforderungen von Senats- und Bezirksverwaltungen besser reagieren können. Deshalb haben wir begonnen, unser Bestandsmanagement auf Quartiere auszurichten, die sich an den Planungsräumen der Berliner Verwaltung orientieren. Der WBM-Bestand in einem solchen Quartier sollte mindestens 1.000 Wohnungen umfassen. Im Pilot-Quartier „Karl-Marx-Allee Nord“ erproben wir das neue Konzept, nach dem Quartiersbetreuer*innen, Property Manager*innen und Hausmeister*innen künftig am Quartier eng zusammenarbeiten sollen.

Die Energiewende kommt auch bei unseren Mieter*innen an. Auf dem Dach unseres Neubaus in der Friedenstraße trägt eine Solarthermieanlage zur Wärmeversorgung bei. Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken haben wir die Möglichkeiten, auf Dachflächen unseres Bestands Photovoltaikanlagen zu errichten, untersucht. Dabei haben die Berliner

GESAMTBESTAND 2020 | 2019

Wohneinheiten Anzahl **31.846** | 31.282

Fläche in m² **1.986.400** | 1.951.629

Gewerbeeinheiten Anzahl **1.463** | 1.482

Fläche in m² **296.585** | 285.835

Stadtwerke auch das Interesse unserer Mieter*innen erfragt, klimafreundlichen Mieterstrom zu beziehen. Mit Erfolg: Im Jahr 2021 wollen wir gemeinsam zwei erste Projekte in Friedrichshain mit jeweils rund 100 kWp Leistung umsetzen.

Doch nicht nur in der Erzeugung regenerativer Energien, auch im Energiemanagement liegen Potenziale. Als einziges landeseigenes Berliner Wohnungsbauunternehmen beteiligen wir uns daher am Forschungsprojekt BaltBest. In dem Projekt haben sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Hochschulen, Wohnungsbauunternehmen, Messdienstleister und Hersteller von Messtechnik zusammengeschlossen. BaltBest untersucht, wie sich durch eine optimierte Gebäudetechnik und Betriebsführung der CO₂-Ausstoß der Gebäude senken lässt.

LEISTBARE MIETEN, GERINGER LEERSTAND

2020 | 2019

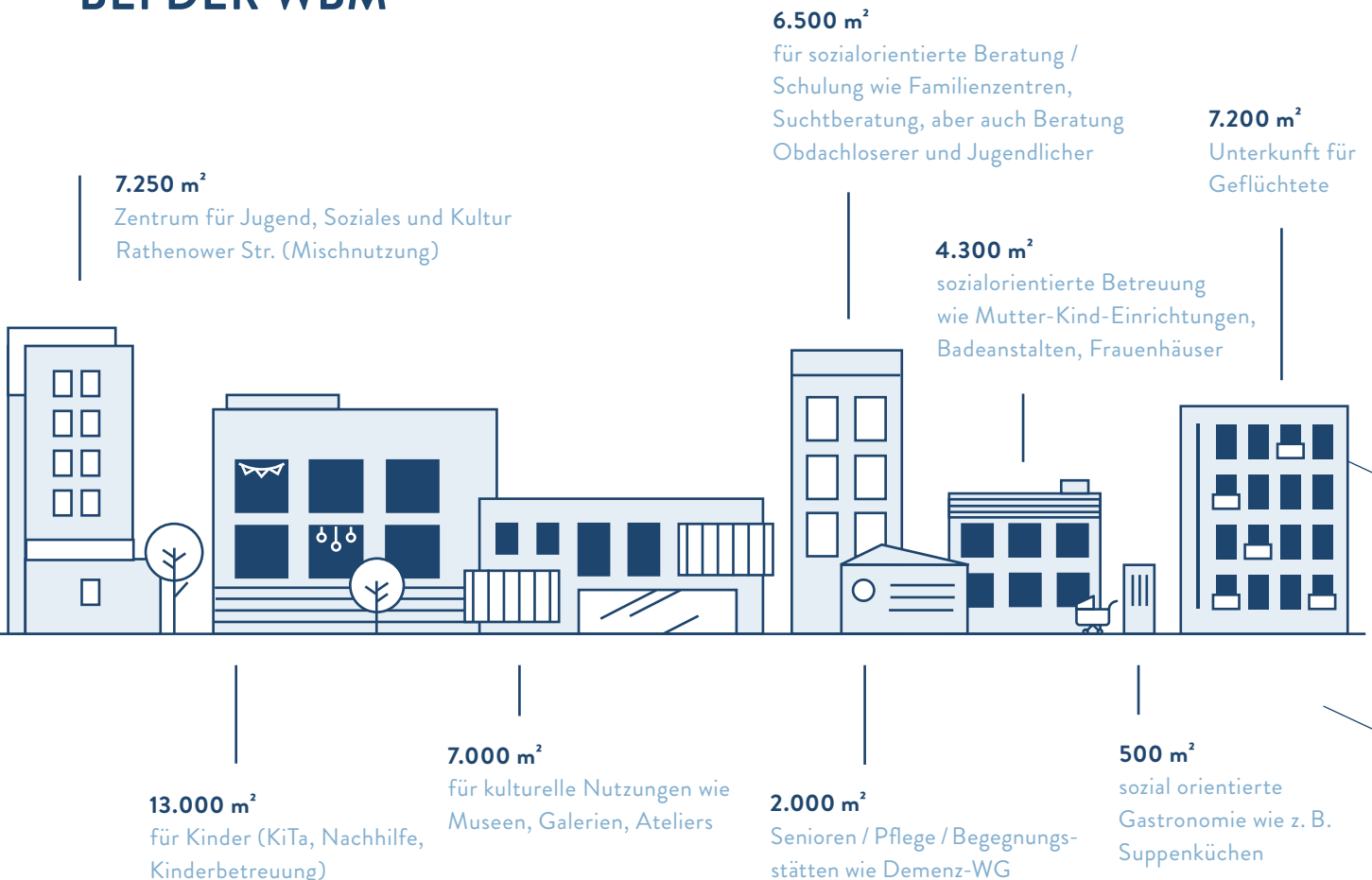
Istmiete €/m² (durchschnittlich)

Wohnung..... 6,27 | 6,23
 Gewerbe..... 12,16 | 12,66

Leerstandsquote (in %)

Wohnung..... 1,6%* | 1,6%
 Gewerbe..... 6,7% | 5,5%

SOZIALES UND KULTUR BEI DER WBM



ZUSAMMENLEBEN BEI DER WBM

Wir fördern eine aktive Nachbarschaft in unseren Beständen und unterstützen daher bewusst Projekte und Aktivitäten, die Gemeinschaft bilden, integrieren und nachhaltig sind. Dabei arbeiten wir auch mit externen Partner*innen zusammen. Die Auswahl der Projekte und die Koordination bleibt beim WBM-eigenen Team Sozialmanagement.



GRÜNE HÖFE

Unsere Mieter*innengärten erfreuen sich ungebrochener Beliebtheit. Zu den 16 bereits vorhandenen Grünen Höfen kam ein neuer hinzu, acht sind in Planung und weitere 15 Hausgemeinschaften haben sich für einen Garten beworben. Außerdem pflegen WBM-Mieter*innen freiwillig 21 Grünanlagen in unseren Objekten.



JEDER EIMER ZÄHLT

Als im heißen Sommer die Straßenbäume zu vertrocknen drohten, unterstützten wir die Aktion der Umweltstadträtin von Friedrichshain-Kreuzberg Clara Hermann „Jeder Eimer zählt“ und riefen unsere Mieter*innen dazu auf, Bäume zu wässern. Geschäftsführerin Christina Geib packte mit an.





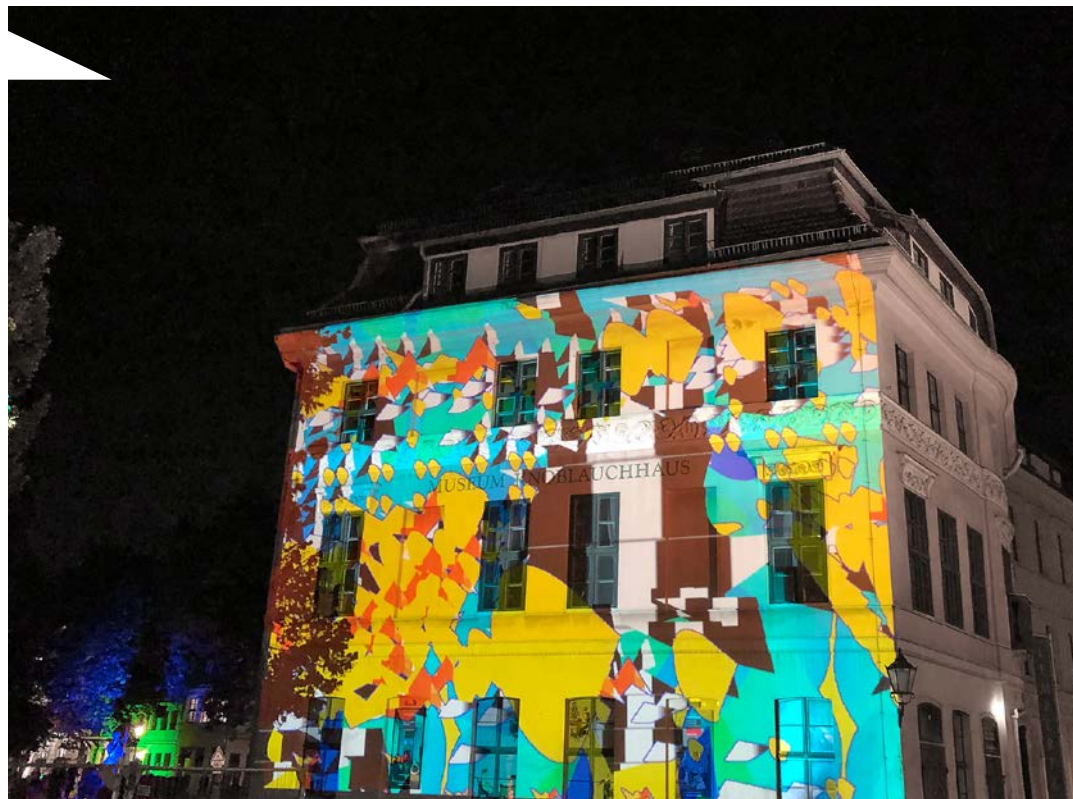
BALKON-KONZERT

Als unsere Mieter*innen während des Lockdowns im April 2020 nicht ins Konzert gehen konnten, kam die Musik zu ihnen. Der Organist David Cameron fuhr auf einem Lkw vor und unterhielt die Bewohner*innen der Pepitahöfe in Spandau.



FESTIVAL OF LIGHTS

Das Nikolaiviertel war die Wiege Berlins. 1987 wieder aufgebaut, beherbergt es heute 800 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten der WBM. Grund genug für uns, dort die Lichtinstallationen des „Festival of Lights“ und von „Berlin leuchtet“ zu unterstützen.





RESTLOS GLÜCKLICH

Wir kooperierten mit der Initiative „Restlos glücklich“, die mit Mitmachaktionen in unseren Quartieren unsere Mieter*innen für einen wertschätzenden Umgang mit Lebensmitteln, klimafreundlichen Konsum sowie Ressourcenschutz und Klimagasentlastung sensibilisierten.

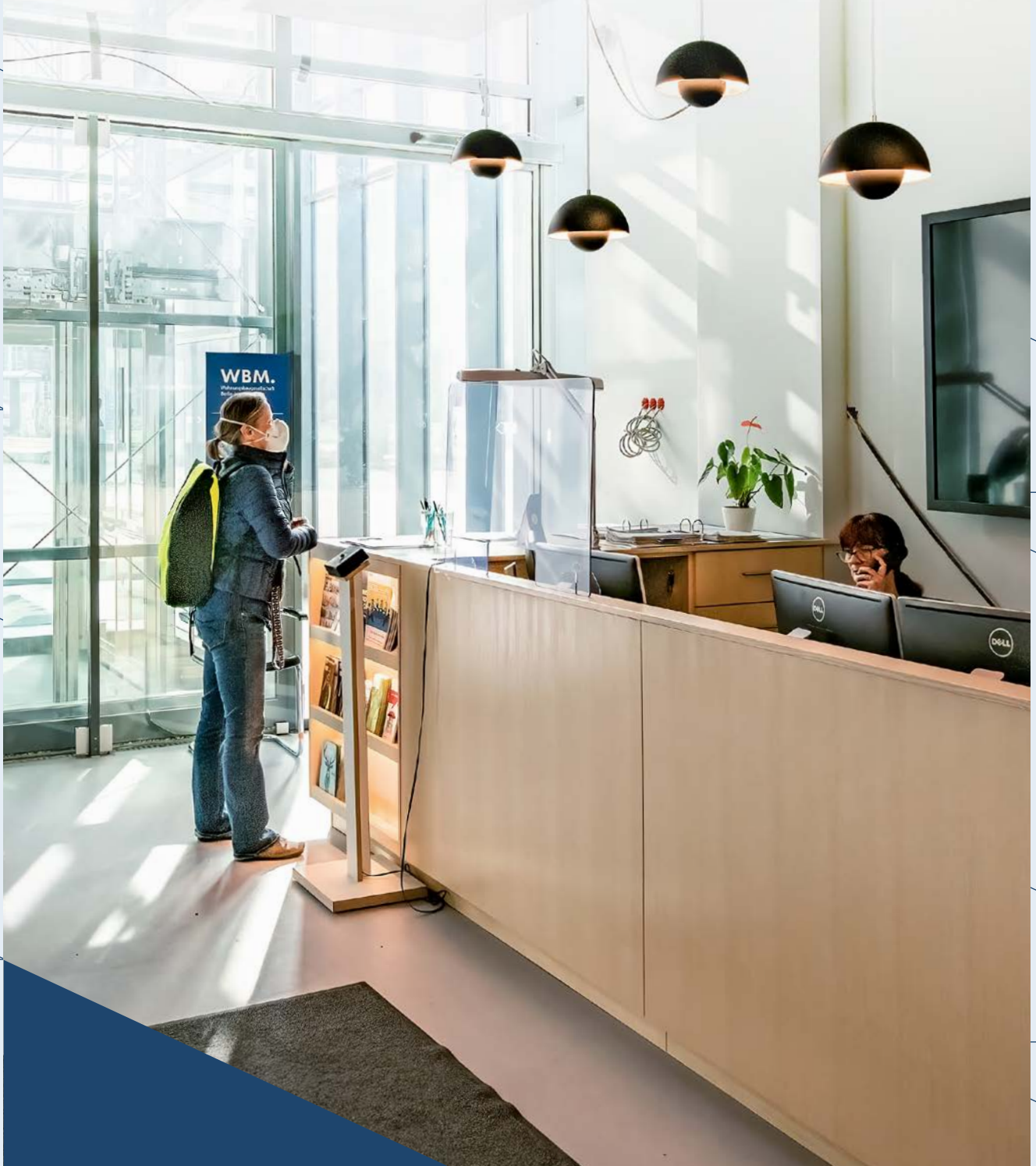
HALLO NEUE NACHBARN

Trotz Kontaktbeschränkungen durch die Corona-Pandemie fanden die wöchentlichen, mehrsprachigen Sprechstunden zur Beratung von Mieter*innen mit Fluchterfahrung statt – per E-Mail oder Telefon. Zehn neue Patenschaften von alteingesessenen Mieter*innen mit neu Angekommenen entstanden. Mitarbeiter*innen der WBM packten Weihnachtsgeschenke für die schon traditionelle Aktion "Weihnachten im Schuhkarton", die an bedürftige Familien gingen.





WANDELBAR: DIE WBM LERNT UND VERÄNDERT SICH



Prägendes Ereignis und auch äußeres Zeichen für den Wandel in der WBM war unser Umzug ins Interimsquartier am Spittelmarkt, Leipziger Straße 54. Unseren Firmensitz in der Dircksenstraße 38, mussten wir räumen, weil wir das Gebäude bis voraussichtlich Mai 2022 grundlegend sanieren und dort moderne Büros für alle Mitarbeiter*innen schaffen, die dann alle unter einem Dach arbeiten werden. Kurz vor Weihnachten zogen 235 Mitarbeiter*innen aus der Dircksenstraße 38 an den Spittelmarkt. Ab Mitte 2022 werden sie gemeinsam mit den Kolleg*innen, die derzeit noch am Standort Karl-Liebknecht-Straße 7 arbeiten, in den komplett erneuerten Firmensitz an der Dircksenstraße einziehen.

Mit dem Wechsel ins Interimsquartier zogen wir auch in eine neue Arbeitswelt. Statt in kleinen Zweier- oder Einzelzimmern arbeiten die meisten unserer Kolleg*innen in Gemeinschaftsbüros in weiten, hohen und hellen Räumen. Alle erhielten ein Notebook, das erleichtert das mobile Arbeiten im Wechsel zwischen Büro und Home Office.

Die Digitalisierung unterstützte die Arbeit unter den geltenden Kontaktbeschränkungen. So begannen wir mit der Einführung eines digitalen Dokumentenmanagementsystems und der digitalen Rechnungsbearbeitung. Innerhalb kürzester Zeit gelang im ersten Lockdown der Wechsel zum Arbeiten im Home Office. Wohnungsübergaben

INTERIMSQUARTIER

In einem ehemaligen Kaufhaus entstand ein Interimsquartier mit hellen und weiten Büroflächen.

und -abnahmen werden inzwischen am Tablet digital durchgeführt. Die Einführung von MS Teams und die Ausstattung der Konferenzräume mit Videotechnik etablierten die digitale Zusammenarbeit im Alltag.

Auch die Rekrutierung neuer Mitarbeiter*innen war unter strengen Kontaktbeschränkungen eine Herausforderung. Das E-Recruiting kam daher im März 2020 genau zur rechten Zeit. Bewerber*innen können seitdem ihre Unterlagen direkt auf unserer Website hochladen. Der komplette Rekrutierungsprozess bis hin zur Personalakte ist nunmehr digitalisiert.

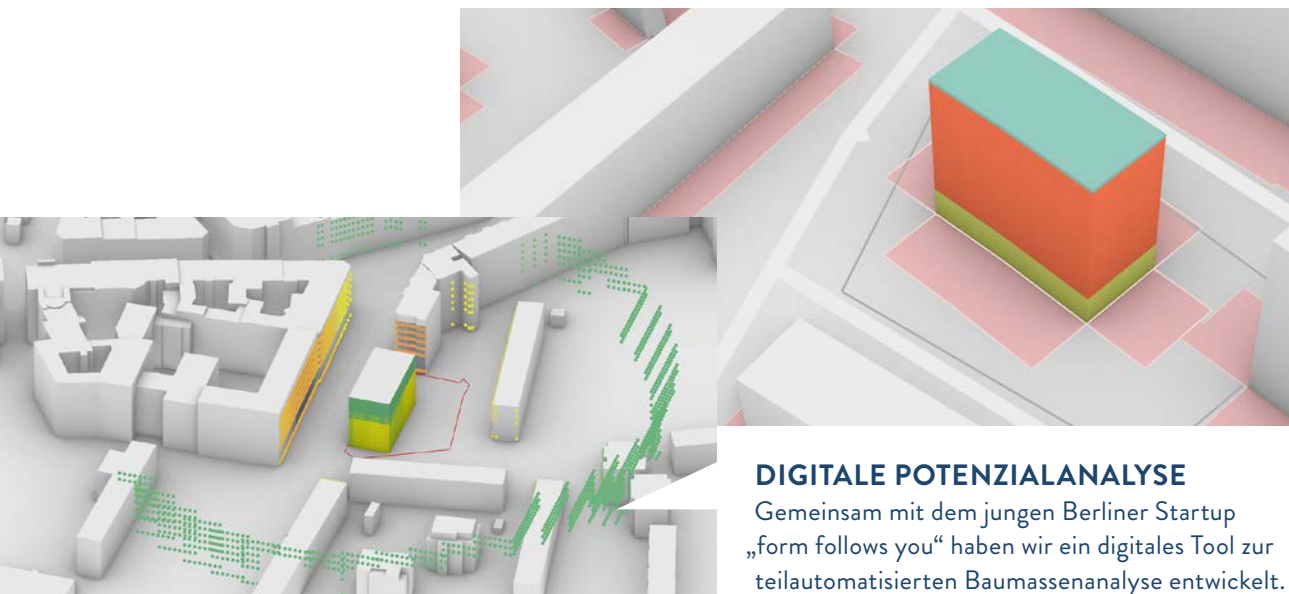
Die WBM hat eine stabile Mitarbeiterschaft und verjüngt sich dennoch konsequent: Das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten lag Ende 2020 bei 47 Jahre, sie waren durchschnittlich 18 Jahre im Unternehmen. Wir stellten aber auch 34 neue Kolleg*innen ein – überwiegend im technischen Bereich der Quartiersentwicklung, sowie 10 Auszubildende und Studenten*innen.

Unsere Kommunikation haben wir mit der Einrichtung eines Geschäftsführungsbüros strategisch neu ausgerichtet. Dort werden nun die politische und Medienkommunikation, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Gremienarbeit gebündelt.

- **XING WBM**
- **FACEBOOK WBM**
- **TWITTER WBM**
- **LINKEDIN WBM**



INNOVATIONEN AUS DER PRAXIS



DIGITALE POTENZIALANALYSE

Gemeinsam mit dem jungen Berliner Startup „form follows you“ haben wir ein digitales Tool zur teilautomatisierten Baumassenanalyse entwickelt. Damit können wir schnell, interaktiv und flexibel das Entwicklungspotenzial von Freiflächen im Bestand und das Bebauungspotenzial von Grundstücken in der Akquise bewerten. Die Software nutzt öffentlich zugängliche Geodaten und verknüpft diese mit WBM-eigenen Daten. Daraus generiert die Software automatisch verschiedene Bebauungsszenarien.

CLUSTERLOG

Die WBM ist Spezialistin für die Entwicklung komplexer, innerstädtischer Quartiere. Dort werden neue gemeinschaftliche Wohnformen, auch Cluster-Wohnen genannt, immer mehr nachgefragt. Bereichsübergreifend entwickelten wir gemeinsam ein Praxis-Handbuch zur Umsetzung. Damit haben wir die Integration von Cluster-Wohnen als gemeinschaftliche Wohnform in unser Portfolio vorbereitet. Die ersten Clusterwohnungen wollen wir an der Rathenower Straße in Moabit bauen.



GEMEINSAM IN DIE ZUKUNFT



30 JAHRE WBM

Am 1. Juli 1990 entstand die WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte mbH aus dem VEB Kommunale Wohnungswirtschaft Mitte. Das Jubiläumfest konnte wegen pandemiebedingter Kontaktbeschränkungen nicht stattfinden, stattdessen trafen sich die Mitarbeiter*innen mit Abstand im Freien zum improvisierten Eis-Essen.

CORONA SCHUTZMASSNAHMEN

Infektionsschutz und Kontaktbeschränkungen bestimmten im Jahr 2020 den Büroalltag. Innerhalb kürzester Zeit wechselten unsere Mitarbeiter*innen im ersten Lockdown ins Home Office. Eine interne Task Force, die vom Geschäftsführungsbüro gesteuert wurde, passte die notwendigen Maßnahmen ständig an.



(M)eine
WBM.



(M)EINE WBM

Die Microsite (M)EINE WBM informierte ab August 2020 alle Mitarbeiter*innen über die bevorstehenden Umzüge. Als Vorläufer eines Social Intranet, dessen Einführung für 2021 geplant ist, regte die interaktive Plattform zu Fragen und Diskussionen an und erreichte binnen kurzer Zeit mehr als 300 freiwillige Nutzer*innen innerhalb der WBM.



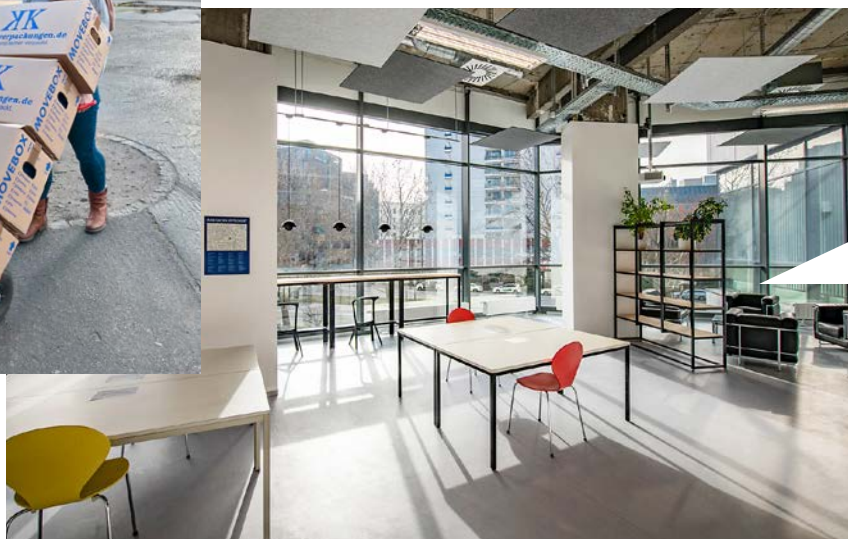
UMZUG DES RECHENZENTRUMS

Mitten im ersten Lockdown zog das Rechenzentrum mit der WBM-eigenen Serverfarm aus unserem Firmensitz an der Dircksenstraße in externe Räume. Auf der gewonnenen Fläche entstehen neue Büros, Empfangs- und Beratungsräume. Durch die Auslagerung der Server wurden unser IT-Betrieb sicherer und die Internetanbindung dreimal schneller als bisher.



AUFRÄUMTAGE

Vor dem Umzug ins Interimsquartier trennten wir uns vom Ballast der Vergangenheit. An zwei Aufräumtagen packten alle Kolleg*innen am Standort Dircksenstraße gemeinsam an, um Büros und Lager zu leeren.



UMZUG

Kurz vor Weihnachten zogen 235 Mitarbeiter*innen von der Dircksenstraße ins Interimsquartier am Spittelmarkt.

CHANCEN IN DER WBM



GLEICHSTELLUNG UND DIVERSITÄT IN DER WBM

Fast zwei Drittel (65 %) der Belegschaft sind Frauen. Mit der Neuauflage des Frauenförderplans dokumentieren wir unsere Maßnahmen für Geschlechtergerechtigkeit und Chancengleichheit in der WBM. Wir verstehen den Plan als Management- und Kommunikationsinstrument, um Talent, Wissen und Können unserer Mitarbeiter*innen, zu fördern und zum Tragen zu bringen.



EIN JAHR SOLIDARISCHES GRUNDEINKOMMEN

Die WBM beteiligt sich mit sechs Stellen am Senats-Projekt „Solidarisches Grundeinkommen“ (SGE) und gibt Langzeitarbeitslosen eine Chance zum beruflichen Neustart. WBM-Quartiersläufer Axel Büniger berichtete auf einer Pressekonferenz mit dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Arbeitssenatorin Elke Breitenbach von seinen Erfahrungen.

GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

ANTEIL VON FRAUEN UND MÄNNERN IN DEN TARIFLICHEN ENTGELTGRUPPEN

Entgeltgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
I / I A	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0	15,05
II / II A	2,0	66,7	1,0	33,3	0	0	16,75
III / III A	132,0	86,3	21,0	13,7	0	0	19,19
IV / IV A	54,0	62,8	32,0	37,2	0	0	22,79
V / V A	33,0	57,9	24,0	42,1	0	0	26,22
VI	11,0	57,9	8,0	42,1	0	0	29,02
1 / 1 A	1,0	16,7	5,0	83,3	0	0	13,75
2 / 2 A	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	16,35
3 / 3 A	0,0	0,0	1,0	100,0	0	0	17,46
4 / 4 A	7,0	22,6	24,0	77,4	0	0	19,72
5	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	22,41
1 (GF)	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0	
AT 2. Ebene	1,0	20,0	4,0	80,0	0	0	
AT 3. Ebene	9,0	69,2	4,0	30,8	0	0	
AT 4. Ebene	0,0	0,0	2,0	100,0	0	0	
AT sonstige	2,0	66,7	1,0	33,3	0	0	
Nur Führungskräfte							
1 (GF)	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0	
FK 2. Ebene	1,0	20,0	4,0	80,0	0	0	
FK 3. Ebene	11,0	68,8	5,0	31,3	0	0	
FK 4. Ebene	16,0	53,3	14,0	46,7	0	0	

*arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

AT: außertarifliche Bezahlung

GF: Geschäftsführung

FK: Führungskräfte

KONZERN- LAGEBERICHT 2020



1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist die Muttergesellschaft des WBM Konzerns. Unter den sechs landeseigenen Wohnungsbaunehmen besitzen wir den höchsten Anteil an Mietwohnungen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. In der Hauptstadt verfügen wir über fast 32.000 Mietwohnungen. Rund 78% dieses Portfolios befinden sich in den zentralen Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Ein zweites wirtschaftliches Standbein unseres Unternehmens stellen darüber hinaus mehr als 296.000 m² Gewerbeflächen dar. Sie befinden sich einerseits konzentriert in zwei Bürohochhäusern, einer Kongresshalle sowie in Einzelhandelsimmobilien in den Berliner Geschäftszentren Friedrichstraße und Alexanderplatz. Andererseits verfügen auch viele unserer Wohnquartiere über ergänzende Gewerbeflächen.

Unsere immobilienwirtschaftliche Kompetenz bringen wir auch als Partnerin des Landes Berlin bei der Entwicklung komplexer Quartiere von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung ein. Dies sind vor allem die Modellprojekte für das Areal um das ehemalige Haus der Statistik und das Quartier „Rathausblock Kreuzberg“ (Dragonerareal) sowie die großen Stadtquartiere, die beim Umbau des Stadtraums am Molkenmarkt/Klosterviertel entstehen werden. Diese Quartiere umfassen insgesamt rund 11 Hektar innerstädtisches Planungsgebiet.

Unser Auftrag umfasst die Bereitstellung, die Sicherung und die Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Er erweitert sich um ökologische und soziale Dimensionen, wie die klimagerechte, sozial ausgewogene und demografiegerechte Entwicklung unserer Quartiere sowie die Unterstützung und Einbeziehung unserer Stakeholdergruppen. Wir setzen die rechtlichen Vorgaben und Leitlinien des Landes um.

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

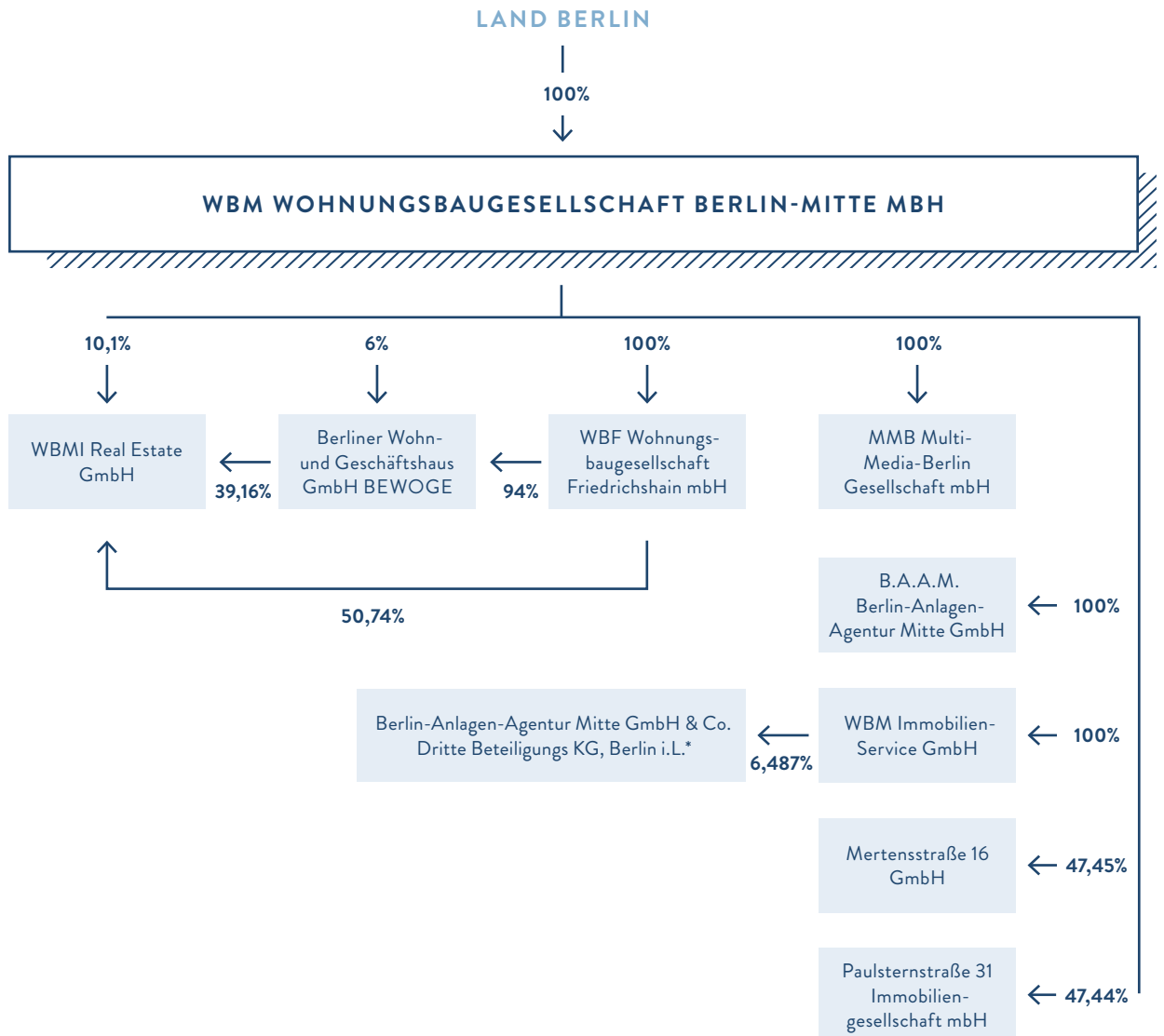
Mit den fortlaufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten tragen wir aktiv zum Werterhalt und zur Wertsteigerung unserer Bestände bei, bieten zeitgemäßen Wohn- und Gewerberaum für unsere Mieterschaft und leisten unseren Beitrag zur Senkung klimaschädlicher Emissionen.

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

Seit Beginn 2020 verbreitet sich der Corona-Virus weltweit und wurde als Pandemie klassifiziert. Die im Zuge der Corona-Pandemie notwendigen Kontaktbeschränkungen beeinflussten unsere Geschäftstätigkeit in praktisch allen Bereichen: Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Anwesenheit der Mieter*innen sowie Neubauprojekte mussten überdacht und modifiziert werden. Pandemiebedingte Schließungen und Kontaktbeschränkungen führten zu Umsatzeinbußen bei vielen unserer Gewerbemieter*innen und in der

Folge zu Mietstundungen und Mietverzichten. Betroffen waren auch betriebliche Abläufe, wie zum Beispiel die Organisation von Home Office sowie notwendigen Arbeitsschutz- und Hygienemaßnahmen in den Büros der WBM.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH als Konzernmutter konzentriert als alleinige personenhaltende Gesellschaft im Konzernverbund alle Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung.



* Zweckgesellschaft

Im Rahmen der zielgerichteten Bestandserweiterung plant und baut die WBM neue Mietwohnungen und Gewerbeflächen und ist Partner bei der Entwicklung komplexer Quartiere. Die Immobilienbestände des Mutterunternehmens befinden sich überwiegend im Bezirk Mitte. Das Jahresergebnis 2020 des WBM Konzerns liegt bei 24,1 Mio. € und die WBM beendet das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von -9,5 Mio. € vor Gewinnabführung der MMB sowie des Verlustausgleiches an die WIS.

Die WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der WBM. Mit ihrem Immobilienbestand (14.292 Wohnungen) – vorrangig im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg – ist die WBF Anbieterin in stark nachgefragten Wohnungslagen. Um die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung zu erfüllen, erfolgt die Bewirtschaftung der gewerblich genutzten Flächen über einen Zwischenmietvertrag durch die WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Mit ihrem Immobilienbestand erwirtschaftete die WBF im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von 23,2 Mio. € (vor Übernahme des Verlustes der BEWOGÉ). Neben der Bestandsbewirtschaftung errichtet die WBF Wohnbauten mit Gewerbeanteil. Das Bauvorhaben Friedenstraße mit 191 Wohnungen wurde im Jahr 2020 fertiggestellt.

Als bestandshaltende Gesellschaft verfügt die WBMI Real Estate GmbH Berlin (WBMI) ausschließlich über Immobilien im Bezirk Mitte. Diese befinden sich unter anderem in der Friedrichstraße, im Nikolaiviertel und am Alexanderplatz. Analog zur WBF erfolgt die Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien der WBMI durch die WIS. Das Jahresergebnis 2020 der WBMI beträgt 15,8 Mio. €. Das positive Ergebnis resultiert neben der Immobilienbewirtschaftung aus der Bewertung des Anlagevermögens. Die WBM hat 50,74 % der Anteile der WBMI zum 31.12.2020 durch eine Sacheinlage in die WBF eingebracht. Die WBM erhält durch eine Stammkapitalerhöhung bei der WBF neu geschaffene Geschäftsanteile.

Im Bezirk Spandau sowie in den Stadtteilen Kreuzberg, Charlottenburg und Tiergarten befinden sich mehrheitlich die Immobilien der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOGÉ (BEWOGÉ). Neben dem Bestand von 4.834 Wohnungen hat

die BEWOGÉ wie ihre Schwestergesellschaften ihren Gewerbebestand an die WIS vermietet. Die BEWOGÉ erzielte im Jahr 2020 ein Ergebnis von -6,6 Mio. € (vor Verlustausgleich durch die WBF), vorrangig bedingt durch hohe Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung. Über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WBF wurde das Jahresergebnis ausgeglichen.

Die Bündelung der Aktivitäten und Geschäfte, die einer Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung bei den Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOGÉ entgegenstehen, erfolgt in der WIS. Mit rund 207.000 m² Gewerbeflächen vermietet die WIS den Großteil des Gewerbeportfolios im WBM Konzern. Den bestandshaltenden Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOGÉ zahlt die WIS eine Zwischenmiete und trägt die wirtschaftliche Verantwortung für die Gewerbeimmobilien. Damit erwirtschaftete sie ein Ergebnis vor Verlustübernahme von -2,3 Mio. €. Das negative Ergebnis steht im direkten Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) ist eine 100 %-ige Tochter der WBM. Sie stellt als Eigentümerin von Kabelnetzen in Immobilien multimediale und telemetrische Dienste zur Verfügung. Seit 2020 übernimmt die MMB im Rahmen des Submeterings die Ausstattung von Liegenschaften mit Messgeräten und bietet die Ablesung und die Abrechnung von verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten an. Die MMB schließt mit einem Jahresergebnis 2020 vor Gewinnabführung von 1,1 Mio. € ab.

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

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

- **EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)**
- **Entwicklung der Sollmiete je m²**
- **Erlösschmälerungsquote**

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft wurde im Jahr 2020 durch die Corona-Pandemie schwer getroffen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5 % niedriger aus als im Vorjahr. Diese scharfe Rezession nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist vergleichbar mit dem Einbruch nach der Finanzkrise 2008/2009, als das BIP in Deutschland um 5,7 % fiel. Die privaten Konsumausgaben gingen um 6 % zurück und damit so stark wie noch nie. Dagegen stehen um 3,4 % erhöhte Konsumausgaben des Staates. Auch der Außenhandel wurde massiv von der Pandemie getroffen: Die Importe sanken preisbereinigt um 8,6 %, die Exporte um 9,9 %. Die Corona-Krise beendete auch den 14 Jahre anhaltenden Aufschwung am deutschen Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um 447.000 Personen auf 44,8 Millionen (-1,1%). Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb.

Nach einem heftigen Einbruch im ersten Halbjahr (-5,1%) erholte sich die Berliner Wirtschaft im III. Quartal zunächst schneller als erwartet, um mit dem zweiten Lockdown im IV. Quartal wieder zu sinken (BIP: -1,1%). Auf das gesamte Jahr berechnet wird ein Rückgang um 6 % erwartet. Das wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2020 bei 10,1%, das sind 2,4 Prozentpunkte mehr als im Dezember 2019. Die Beschäftigung stieg allerdings gegen den Bundestrend. Im Oktober 2020 waren 1.564.800 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das waren 0,4 % mehr als im Vorjahresmonat, während die Beschäftigung im Bundesdurchschnitt um 0,6 % sank.

Einzelne Branchen, die in Berlin einen höheren Anteil an der Wirtschaftsleistung als im Bundesdurchschnitt haben, wurden besonders von der Corona-Pandemie getroffen. So brachen die Gästezahlen im Berliner Beherbergungsgewerbe bis Oktober um 60 % ein, die Gastronomie verlor bis September 44,7 % ihrer Umsätze (jeweils im Vorjahresvergleich). Der Umsatz im Einzelhandel wuchs trotz Ladenschließungen leicht um 0,5 %, die Entwicklung blieb aber deutlich hinter dem Bundesdurchschnitt (+3,5 %) zurück. Als Wachstumstreiber erwies sich die Digitalwirtschaft, die von der Corona-Krise profitiert. Als vergleichsweise robust erwies sich die von Pharma und Elektro geprägte Berliner Industrie, deren Umsätze im Vorjahresvergleich nur um 1,1 % fielen gegenüber 11,1 % in ganz Deutschland.

2.2 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes 83,2 Millionen Menschen gelebt. Die Bevölkerungszahl stieg damit erstmals seit 2011 nicht. Zum Ende des Jahres 2020 waren in Berlin 3.769.962 Einwohner*innen gemeldet. Mit einem Plus von 467 blieb die Einwohnerzahl gegenüber 2019 beinahe unverändert. Im Vorjahreszeitraum war Berlins Bevölkerung noch um 11.700 bzw. 0,3 % gewachsen.

Die Bauinvestitionen in Deutschland stiegen nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nur noch um 1,5 % (3,8 % im Vorjahr). In ganz Deutschland wurde der Bau von 368.400 Wohnungen in 2020 genehmigt, ein Plus von 2,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In Berlin sank dagegen die Zahl der genehmigten Wohnungen in 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,2 % auf 20.459.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im IV. Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1%. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung für wieder steigende Bauleistungspreise sorgen.

Der Immobilienmarkt ist in Deutschland im Vergleich zu anderen Branchen besser durch die Krise gekommen. Während es im Einzelhandel in diesem Jahr Rückgänge bei den Mieten gab, verzeichnete der Bürosektor zwar keine Fortsetzung der starken Mietzuwächse, aber insgesamt immer noch ein leichtes Plus. Im Wohnimmobilienmarkt hat die Krise den Anstieg von Kaufpreisen und Mieten kaum gebremst. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.

In Berlin stiegen die Nettokaltmieten um 0,7% und damit leicht stärker als die Verbraucherpreise insgesamt (0,5%). Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich trotz Mehrwertsteuersenkung um 3,1%.

Wohnraum bleibt knapp. Das trifft vor allem auf Berlin zu. Unterschiedlichen Berechnungen zufolge fehlen zwischen 194.000 und 205.000 Wohnungen in der deutschen Hauptstadt. Diese Lücke wird sich nicht so schnell schließen lassen. Der Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen stieg in Berlin weiter auf 65.047 (+2,6%). Die Bauaktivität wird durch Fachkräftemangel, ausgelastete Kapazitäten sowie Corona bedingte Einschränkungen gebremst. In der Folge stieg der Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe in den ersten drei Quartalen 2020 um 28,1% auf 1,8 Mrd. € – der höchste Stand seit 20 Jahren. Zudem bremsen komplexere Bauvorschriften, schwieriger zu erschließende Grundstücksflächen und steigende Baukosten den Wohnungsneubau.

Die Wohnraumknappheit lässt die Mieten weiter steigen. In den kreisfreien Großstädten Deutsch-

lands erhöhten sich die Mieten gegenüber dem Vorjahr um 1,4%. In Berlin stiegen die Angebotsmieten auf dem freien Markt (Online-Portale) um 3,5%.

Am 23. Februar 2020 trat mit Rückwirkung zum 18. Juni 2019 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft. Dadurch wurden zunächst Mieten verboten, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschritten. Ab dem 23. November 2020 mussten Mieten, welche die im Gesetz definierten Mietobergrenzen um mehr als 20% überschritten, abgesenkt werden. Die Zahl der online angebotenen Mietwohnungen brach auf 22% des Vorjahreswertes ein.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Maßgebenden Einfluss auf die Geschäftsentwicklung und das Jahresergebnis im Jahr 2020 hatte der Ausbruch der Corona-Pandemie. Mit Beginn des ersten Lockdowns im Frühjahr hatten wir bereits im Prognosebericht zum Jahresabschluss 2019 die in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarteten Ergebnisse 2020 kritisch hinterfragt.

Wir konnten das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 24,1 Mio. € bei einem Planwert von 16,6 Mio. € abschließen. Das im Vergleich zur Planung höhere Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus höheren latenten Steuererträgen. Ursächlich hierfür ist die Veränderung der Konzernstruktur, die zukünftig eine noch höhere Nutzung der vorhandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge ermöglicht. Darüber hinaus stehen dem insgesamt positiven Ergebnis aus der Immobilienbewertung geringere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

Der im Vergleich zum Planwert (79,3 Mio. €) um 3,4 Mio. € geringere EBITDA (Ist 75,9 Mio. €) steht in direktem Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Insbesondere für Einzelhandel, Gastronomie sowie Hotel- und Beherbergungsbetriebe waren die gesetzlich und behördlich verbundenen Schließungsanordnungen sowie Nutzungseinschränkungen während des

Lockdowns mit erheblichen Einnahmeverlusten verbunden. Daraus resultierende Liquiditätsengpässe unserer Gewerbemieten wirkten sich auf unser Jahresergebnis und damit auf das EBITDA in Form von höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen, Leerständen und gewährten Mietminderungen spürbar aus.

2.3.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes erfolgte im Geschäftsjahr 2020 durch die Fertigstellung eines Neubaus mit 191 Wohnungen und einem Dachgeschossausbau mit vier Mietwohnungen. Durch den Ankauf von vier Immobilien erhöhte sich der Bestand des WBM Konzerns um weitere 127 Wohnungen.

Durch die Fertigstellung des gemeinsam mit der Schwestergesellschaft degewo realisierten Bauprojektes in der Paulsternstraße 31, Gartenfelder Straße 61–65 in Berlin Spandau erweiterte sich der anteilige eigene Bestand in Beteiligungsunternehmen um weitere 241 Wohnungen.

Der Gewerbebestand wuchs durch die angekauften Immobilien um 16 Einheiten sowie um eine als Gewerbeeinheit geführte Unterkunft für Flüchtlinge mit rund 275 Plätzen in Verbindung mit Flächen für Bebauungspotenzial. Vier weitere Gewerbeeinheiten entstanden in unserem Neubau in der Friedenstraße. Weitere Veränderungen resultieren aus Flächenoptimierungen und -aufteilungen, meist im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.

Der WBM Konzern verwaltet neben dem eigenen Bestand auch die Immobilien der Mertensstraße 16 GmbH.

2.3.2 MIETENENTWICKLUNG

Die Mietentwicklung steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat.

Darüber hinaus beschloss der Berliner Senat die Aussetzung von Mieterhöhungen in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften während der

Corona-Krise auch für Wohnungen, die nicht dem Mietenstopp des MietenWoG Bln unterliegen. Dieser Beschluss wurde im September bis zum Jahresende 2020 und aktuell bis zum 30.09.2021 verlängert.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2020 lag bei 6,42 €/m² bei einem Planwert von 6,41 €/m².

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die Sollmiete für Wohnungen 6,37 €/m² und die Istmiete 6,21 €/m². Die geringere Stichtagsmiete resultiert vorrangig aus den Mietabsenkungen gemäß des MietenWoG Bln zum 23. November 2020.

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 2,3% in der Planung kalkuliert und lagen mit 2,28% auf Planniveau.

Die durchschnittliche Sollmiete für Gewerbeflächen lag bei 13,44 €/m² und damit im Plan. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigten sich insbesondere in der Entwicklung der Istmiete im Gewerbebereich. Die Maßnahmen des Lockdowns trafen vorrangig Gewerbebetriebe mit starkem Kundenverkehr wie Gastronomie, Beherbergungsgewerbe und Einzelhandel.

Der WBM Konzern hat mit den betroffenen Gewerbemieten*innen individuelle und kulante Lösungen gesucht. Neben Anträgen auf Stundungen gab es auch Anträge auf Mietverzicht von Gewerbemietern, wobei zum Jahresende noch nicht alle endverhandelt oder abgeschlossen waren. Mietverzicht spiegeln sich in den Erlösschmälerungen wider, so dass in der Darstellung der Gewerbemieten die Erlösschmälerungen gegenüber der Planannahme (5,4%) und dem Ergebnis des Vorjahres (4,29%) auf 9,5% stark gestiegen sind.

Zum 01.12.2020 hat der WBM Konzern eine Immobilie erworben, die für die Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung ausgestattet ist. Sie umfasst 7.955 m² Nutzfläche und bietet Platz für rund 275 Menschen.

Rund 40.500 m² Gewerbefläche stellen wir sozialen und kulturellen Trägern zur Verfügung, um

	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
EIGENER BESTAND								
Anzahl	31.093	30.770	1.458	1.424	7.106	7.118	39.657	39.312
davon WBM	8.947	8.815	409	382	1.363	1.361	10.719	10.558
davon WBF	14.292	14.101	6	6	2.043	2.069	16.341	16.176
davon WBMI	2.992	2.992	7	7	241	240	3.240	3.239
davon BEWOG	4.834	4.834	0	0	1.830	1.820	6.664	6.654
davon WIS	28	28	1.036	1.029	1.629	1.628	2.693	2.685
Fläche in m ²	1.931.702	1.913.323	296.003	285.544	--	--	2.227.705	2.198.866
ANGEMIETETER BESTAND								
Anzahl	0	0	0	0	19	19	19	19
Fläche in m ²	0	0	0	0	--	--	0	0
IDEELLER BESTAND IN BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN								
Anzahl	753	512	5	4	454	241	1.212	757
Fläche in m ²	54.698	38.306	582	292	--	--	55.280	38.598
GESAMTBESTAND								
Anzahl	31.846	31.282	1.463	1.428	7.579	7.378	40.888	40.088
Fläche in m ²	1.986.400	1.951.629	296.585	285.835	--	--	2.282.985	2.237.464
VERWALTUNGSBESTAND FÜR BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN								
Anzahl	1.024	1.024	8	8	482	482	1.514	1.514
Fläche	76.613	76.613	584	584	--	--	77.196	77.196

	2020	2019	Veränderung
SOLLMIETE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnungen gesamt	6,42	6,39	0,03
Bestandswohnungen	6,31	6,29	0,02
Neubauwohnungen	10,52	10,80	-0,28
Gewerbe	13,44	13,23	0,21
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %			
Wohnung	2,28	2,45	-0,17
Gewerbe	9,47	4,29	5,18
ISTMIETE JE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnung	6,27	6,23	0,04
Gewerbe	12,16	12,66	-0,50

	2020	2019	Veränderung
FLUKTUATIONSQUOTE			
Wohnung	4,2%	4,3%	-0,1%
LEERSTANDSQUOTE			
Wohnung	1,6%	1,6%	0,0%

unter anderem Menschen in Notlagen zu unterstützen sowie nachbarschaftliches und soziales Miteinander zu fördern.

Die Fluktuationsquote des WBM Konzerns stagniert. Nach den rückläufigen Entwicklungen der letzten Jahre blieb sie im Jahr 2020 fast auf Vorjahresniveau.

Vermietungen waren unter den umfangreichen Kontaktbeschränkungen des Lockdowns eine Herausforderung. Trotz dieser erschwerten Bedingungen konnten bei den Bestandswohnungen 1.235 neue Verträge abgeschlossen werden. Von diesen Verträgen sind 38 Vermietungen über das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften initiiert worden. Hier tauschten Mieter*innen ihre Wohnungen zwischen den Gesellschaften oder im Konzernbestand.

Der Anteil an Neuvermietungen von Bestandswohnungen an Interessent*innen mit Wohnberechtigungsschein betrug 61,4 % und erfüllte damit das in der Kooperationsvereinbarung definierte Ziel. Besondere Interessent*innengruppen für Wohnungen benötigen einen weitergehenden Schutz. So sollen WBS-Vermietungen gemäß der Kooperationsvereinbarung zu 25 % an besondere Bedarfsgruppen, wie Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Schüler*innen und Studierende, erfolgen. Diese Quote konnte der WBM Konzern 2020 erneut erfüllen.

Zum 01.03.2020 erfolgte die Erstvermietung des Neubauobjektes in der Friedenstraße. Bereits im Mai waren alle Wohnungen vermietet.

2.3.3 BAUTÄTIGKEIT

Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm stellte sich den Herausforderungen der Corona-Pandemie. Mit Inkrafttreten der ersten Kontaktbeschränkungen haben wir alle Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen unverzüglich unterbrochen und gemeinsam mit unseren Planungsbüros Gesundheitsschutzkonzepte für die Fortführung der Maßnahmen entwickelt. Der Lockdown, die Abstandsregelungen und das vermehrte Arbeiten der Mieterschaft

im Home Office verursachten einen besonders hohen Abstimmungsbedarf, insbesondere mit unseren Bauunternehmen für Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie unserer Mieterschaft. Außerdem waren behördliche Antrags- und Genehmigungsprozesse betroffen, was bei einzelnen Bauprojekten zu Verzögerungen führte.

Im I. Quartal 2020 wurde das Bauvorhaben Friedenstraße 85-90 im Berliner Stadtteil Friedrichshain mit 191 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone sowie Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt. Das Gebäude erfüllt den KfW55-Standard und verfügt über eine integrierte Solarthermieanlage.

Im neuen Wohnquartier Daumstraße 75-85 in Berlin-Spandau mit 364 Wohneinheiten und rund 600 m² Gewerbefläche im ersten Bauabschnitt verliefen die Arbeiten planmäßig. Die Mietwohnungen, welche fast alle mit Blickbeziehung zur Havel entstehen, werden voraussichtlich im II. Quartal 2021 bezugsfertig sein.

Der Baubeginn für das Neubauvorhaben in der Ifflandstraße in Berlin-Mitte erfolgte im II. Quartal 2020. Hier entstehen drei Zeilenbauten mit insgesamt 140 Mietwohnungen.

Nach einer intensiven Optimierungsphase im laufenden Vergabeverfahren für das Neubauvorhaben Fischerinsel in Berlin-Mitte konnte im IV. Quartal 2020 der Generalunternehmer vertraglich gebunden und somit auch die archäologischen Arbeiten fortgesetzt werden. Es entstehen nach dem neuen Entwurf 210 Mietwohnungen, eine Tiefgarage sowie unterlagernde Gewerbeflächen, eine davon als Klein-KiTa.

Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2020 die Baugenehmigungen für die Neubauprojekte Quedlinburger Straße (Berlin-Charlottenburg / Wilmersdorf) und Askaniering (Berlin-Spandau) mit insgesamt 274 Wohnungen erteilt. Hier entstehen Unterkünfte für Flüchtlinge. Auch für das Neubauvorhaben in der Neukirchstraße (Berlin-Pankow) mit 57 Wohnungen erhielten wir die Baugenehmigung. Weitere Bauanträge für 66 Mietwohnungen in der Grabbeallee (Berlin-

Pankow) und der Parkstraße (Berlin-Spandau) wurden zur Genehmigung eingereicht.

Für den bereits in 2019 eingereichten Bauantrag Rauchstraße (1. Bauabschnitt) in Berlin-Spandau mit 238 Wohnungen wurde die Baugenehmigung im Januar 2021 erteilt.

2.3.4 MODERNISIERUNG

Im Jahr 2020 haben wir für insgesamt 460 Wohneinheiten eine komplexe Modernisierung durchgeführt. Für 290 Wohneinheiten in Mitte und Kreuzberg wurden die Arbeiten abgeschlossen. Die Maßnahmen in der Louise-Schroeder-Siedlung werden im I. Quartal 2021 fertiggestellt. Im Rahmen der komplexen Modernisierung des Wohngebäudes Zionskirchstraße 50 a-c entstanden durch den Ausbau des Dachgeschosses vier neue Mietwohnungen.

In 503 Wohneinheiten in Mitte, Charlottenburg/Wilmersdorf und Spandau erfolgten Strangsanierungen.

Insgesamt 280 Wohneinheiten wurden 2020 energetisch saniert, davon konnten die Arbeiten für 256 Wohneinheiten in Berlin-Mitte und Berlin-Kreuzberg abgeschlossen werden.

Wir richten die energetische Sanierung von Gebäuden in Elementbauweise neu aus. Im Zuge dessen wurde das Pilotprojekt an der Linien- und Joachimstraße fertiggestellt. Die Fassade des Gebäudeensembles in Plattenbauweise wurde instandgesetzt und als Identität stiftendes Merkmal sowie baukulturelles Beispiel der 1980er Jahre in seiner originalen Anmutung erhalten.

Ergänzend zu den energetischen Sanierungen sind die Instandsetzungsarbeiten für das mit 83 Wohneinheiten umfassende IBA-Ensemble Kochstraße hervorzuheben: Der für die Internationale Bauausstellung 1987 errichtete Komplex unterliegt dem städtebaulichen Denkmalschutz. Die Arbeiten für die Dachdeckendämmung, die Fensersanierung, die Haustechnik und insbesondere die aufwändige Instandsetzung der Klinkerfassade konnten in 2020 abgeschlossen werden.

2.3.5 KOMPLEXE INNERSTÄDTISCHE QUARTIERE

Als Partnerin des Landes Berlin entwickelt die WBM komplexe innerstädtische Quartiere. Diese Projekte sind geprägt von vielen unterschiedlichen Akteur*innen und Themen, einem offenen, interdisziplinären Planungsprozess mit zahlreichen Variablen sowie einer hohen politischen Erwartungshaltung und Einflussnahme. Im Mittelpunkt stehen dabei die gesellschaftspolitischen Ziele von Gemeinwohl und Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie beeinflussten auch diese Planungsprozesse.

Die Revitalisierung des soziokulturellen Zentrums an der Rathenower Straße in Berlin-Moabit basiert auf einem in 2019 durchgeführten Wettbewerbsverfahren und sieht sich hohen planerischen und logistischen Herausforderungen gegenüber. Im März 2020 wurden die Ergebnisse des Entwurfsverfahrens für den öffentlichen Freiraum vorgestellt. Dem Verfahren sind neben dem Wettbewerbsverfahren eine Bürger*innen-Beteiligung vorangegangen. Das Bebauungsplanverfahren verzögerte sich pandemiebedingt. Die Vergabe von Planungsleistungen für Hochbau und Baufeldfreimachung sowie Projektsteuerung konnten abgeschlossen werden.

Die komplexe Quartierentwicklung Breite Straße in Berlin-Mitte ist Teil des Entwicklungsgebietes „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Wegen der Lage im historischen Stadtkern soll hier in kleinteiliger Parzellierung der mittelalterliche Stadtgrundriss rekonstruiert werden. Dies erforderte intensive Abstimmungen mit den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Kultur und Europa, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem Bezirksamt Mitte von Berlin. Mitte 2020 erfolgte die Grundstückseinbringung durch den Gesellschafter, Verhandlungen für die Zwischennutzungen wurden geführt und Vorbereitungen für den Realisierungswettbewerb getroffen.

Beim Rathausblock Kreuzberg („Dragonerareal“) ist die WBM Kooperationspartner in einem modellhaften, gemeinwohlorientierten Stadtentwick-

lungsprojekt. Der Aushandlungsprozess unter den sechs Partner*innen mit teils divergierenden Zielen ist herausfordernd. Anfang 2020 wurde nach einem Werkstattverfahren ein städtebaulicher Entwurf vorgelegt, der im weiteren Verlauf des Jahres überarbeitet wurde.

Seit 2014 engagiert sich der WBM Konzern in Friedrichshain-West. 2019 begann für dieses Gebiet ein Gebietsstrukturverfahren. Die Ziele dieses Verfahrens sind die nachhaltige und integrierte Weiterentwicklung innerstädtischer Siedlungsstrukturen, die Anpassung der Planungen an den Klimawandel und die veränderte Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Im Jahr 2020 wurden die aus dem Prozess resultierenden Bebauungsvorschläge vorgestellt.

Der Molkenmarkt, einst eine der Keimzellen Berlins, soll wieder als zentraler Platz erfahrbar werden. Die WBM wird hier zwei Baufelder zu einem zukunftsfähigen und städtebaulich anspruchsvollen Standort für Wohnen und Arbeiten entwickeln. Im Jahr 2020 initiierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hierfür eine Projektsteuerungsgruppe.

Das Areal am ehemaligen Haus der Statistik zählt zu den prägnantesten Modellprojekten der kooperativen Stadtentwicklung. Seit 2018 ist die WBM hier eine von fünf Kooperationspartner*innen. Im Geschäftsjahr 2020 nahm die Projektsteuerung ihre Arbeit auf die Abstimmungen zur Planer*innen-Auswahl auf. Hier soll eine Nutzungsmischung aus öffentlicher Verwaltung, verschiedenen Wohn- und Lebensformen, Arbeitsplätzen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur das monofunktional geprägte Wohnquartier nördlich der Karl-Marx-Allee ergänzen und mit dem Alexanderplatz verbinden. Wie auch im Quartier Rathenower Straße sind hier neue Wohnformen gefragt. Aus diesem Anlass haben wir in einem interdisziplinären Prozess mit verschiedenen Fachbereichen der WBM das Handbuch „ClusterLOG“ zur Realisierung von Clusterwohnungen erarbeitet.

2.3.6 ANKAUF / EINBRINGUNG DURCH DEN GESELLSCHAFTER

Im Jahr 2020 erhöhte sich der Bestand des WBM Konzerns durch Ankaufstätigkeit um 127 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit rd. 9.600 m² Gewerbefläche.

Alle 127 Wohnungen haben wir über die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach § 24 ff. BauGB in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte erworben. Durch die Nutzung dieses kommunalen Vorkaufsrechts wollen die Bezirke der zunehmenden Gentrifizierung und Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen entgegenwirken. Es handelt sich dabei um Gebäude in gewachsenen Quartiersstrukturen, wo wir bereits eigene Bestände in der näheren Umgebung besitzen.

Ebenfalls bestandswirksam wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Alexander Barracks“ (ehemalige Schülerbergkaserne) in Berlin-Spandau, den wir mit der BlmA abgeschlossen haben. Der darauf befindliche denkmalgeschützte Bestandsbau ist an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten zum Betrieb einer Erstaufnahmeeinrichtung vermietet. Der unbebaute Grundstücksteil ist für die Errichtung von modularen Unterkünften für Flüchtlinge durch die WBM vorgesehen.

Zum Zwecke des Wohnungsneubaus hat unser Gesellschafter vier in den Bezirken Mitte und Spandau gelegene Grundstücke mit einer Fläche von 18.835 m² als unentgeltliche Sachwerteinlage in die WBM eingebracht. Ein Bestandsbau auf einem der Grundstücke in der Rathenower Straße ist an die Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) verpachtet, die als Treuhänderin des Landes Berlin die Flächen für besondere Bedarfsgruppen anbietet.

Die Einbringung des Grundstückes Breite Straße im Entwicklungsgebiet „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ war mit der Verpflichtung zur vorzeitigen Ablösung des diesbezüglichen Ausgleichsbetrages verbunden.

Durch die Einbringung von zwei Erbbaugrundstücken vom Land Berlin, deren darauf lastende Erbbaurechte die WBM bereits erworben hatte, konnten wir das uneingeschränkte Volleigentum erlangen.

2.3.7 BETEILIGUNG

Die WBM ist mit einem Anteil von 47,44 % Mitgesellschafterin an der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (P31). Der Unternehmenszweck besteht in der Errichtung und der anschließenden Bewirtschaftung des neuen Wohnquartiers für Singles, Paare und Familien in der Paulsternstraße 31 / Gartenfelder Straße 61, 63, 65 in Berlin Spandau. Das Bauvorhaben wurde 2020 abgeschlossen. Neben 483 Wohneinheiten wurden auch zwei Gewerbeflächen und 427 Stellplätze in die Bewirtschaftung übernommen.

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. Das Bauvorhaben wurde 2019 abgeschlossen.

2.3.8 FINANZIERUNG

Das langfristige Zinsniveau ist im Laufe des Geschäftsjahres 2020 nochmals gesunken. Damit liegen weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen

vor, die für Neuaufnahmen sowie die Sicherung von Konditionen für Umschuldungen genutzt wurden.

Zur Finanzierung von aktuellen Neubauprojekten erfolgten Kreditaufnahmen in Höhe von 44,5 Mio. €. Dem standen planmäßige Tilgungen von 22,5 Mio. € und Tilgungssubventionen von 1,7 Mio. € gegenüber. Danach beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2020 auf 1.139 Mio. €.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen betrug 1,18 % p.a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 19,5 Jahren. Die durchschnittliche Zinslast zum Bilanzstichtag wurde weiter auf 2,05 % p.a., reduziert.

Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist mit 9,4 Jahren (Vorjahr 9,8 Jahre) nahezu unverändert.

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m² Wohn- und Gewerbefläche stieg geringfügig auf 511 €/m² (Vorjahr 509 €/m²), wovon ein Teil auf Kreditaufnahmen für noch nicht fertiggestellte Neubauten entfällt. Der Anteil variabel verzinsten Kredite reduzierte sich im Jahr 2020 leicht auf 4,9%.

Ø Verschuldung gegenüber Kreditinstituten €/m ² Wohn- und Gewerbeflächen	2020	2019	Veränderung
KONZERN	511	509	2
WBM	588	552	36
WBMI	794	811	-17
WBF	461	475	-14
BEWOG	219	223	-4

	31.12.2020		31.12.2019	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0
Angestellte	343	318,1	331	307,3
gewerbliche Arbeitnehmer*innen (einschl. Hausmeister*in)	38	36,9	42	40,7
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	383	357,0	375	350,0
Auszubildende/BA-Studierende	26	25,9	24	23,7
Mitarbeiter*innen in ATZ-Freiphase	0	-	2	-
Mitarbeiter*innen gesamt	409	382,9	401	373,7

* Mitarbeiter*innen ** Vollbeschäftigteneinheit

2.3.9 PERSONAL

Unser Unternehmen entwickelt sich stetig weiter und profitiert dabei von den unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Persönlichkeiten der Mitarbeiter*innen. Dabei ist es wichtig, Bedingungen zu schaffen, damit die Mitarbeiter*innen ihre Aufgaben bestmöglich wahrnehmen können. Weiterbildung bleibt eine wichtige Investition in die Belegschaft und wegen der Corona-Pandemie eine Herausforderung. Viele Angebote konnten nicht wie geplant als Präsenzveranstaltung umgesetzt werden. Neue, digitale Wege mussten gefunden werden.

Unter anderem boten wir unseren Mitarbeiter*innen den ersten digitalen Weiterbildungskatalog an, in dem es neben fachlicher Weiterbildung auch um die Verbesserung der Methoden-, Sozial- oder Kommunikationskompetenzen ging.

Im Geschäftsjahr erfolgten 34 Neueinstellungen von Mitarbeiter*innen, überwiegend im technischen Bereich der Quartierentwicklung, sowie zehn Auszubildende/Studenten*innen, unter anderem zum*zur Immobilienkaufmann/-frau, zum*zur Fachinformatiker*in Systemintegration, sowie zwei Studienfachrichtungen an der Betriebsakademie.

Tarifvertrag

Die Tarifkommissionen von Arbeitgeberverband und Gewerkschaften haben sich aufgrund der

Corona-Pandemie und deren nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen im August 2020 auf einen Tarifabschluss mit kurzer Laufzeit geeinigt.

Durch die geltenden Regelungen des Anwendungstarifvertrages im WBM Konzern tritt die Entgelttabelle am 01.12.2021 in Kraft. Die „Corona-Bonuszahlung“ in Höhe von 600 € wurde im laufenden Jahr an die Mitarbeiter*innen ausgereicht.

Digitalisierung Personalmanagement

Mit der Einführung der Bewerbermanagement Software Umantis haben wir unsere Bewerbungsprozesse im März 2020 digitalisiert. Vakante Stellen werden online verwaltet und Interessierte können sich direkt auf unserer Website bewerben. Abstimmungen mit den Bewerber*innen sind dokumentiert. Auch die Bewerbungsgespräche konnten bei Bedarf digital mit den Bewerber*innen geführt werden.

Mit dem Start der digitalen Personalakte konnten Arbeitsabläufe automatisiert und somit beschleunigt und vereinfacht werden. Der schnelle, selbstständige Einblick in die Dokumente, unabhängig von Zeit und Ort, schafft Transparenz.

Psychische Gefährdungsbeurteilung

Psychische Erkrankungen führen zu Arbeitsunfällen und zu Kosten bei den Sozialversicherungsträgern und Arbeitgebern. Daraufhin hat der Gesetzgeber mit dem Arbeitsschutzgesetz reagiert.

Hier wurden die Grundlagen zur Gefährdungsbeurteilung am Arbeitsplatz und die entsprechende Dokumentation festgelegt. Im Jahr 2020 wurde mit dem Betriebsrat eine entsprechende Betriebsvereinbarung geschlossen, die im sogenannten „Kompaktverfahren Psychische Belastung“ (KPB) umgesetzt wurde.

Diese Workshops wurden Anfang 2021 abgeschlossen und die Arbeitsbedingungen in der WBM im Ergebnis positiv bewertet. Durch den stetigen Wandel der Arbeitswelt und die flexiblen Anpassungen der Arbeitsbedingungen wird anhand der Ergebnisse eine Maßnahmenableitung in 2021 erfolgen.

Frauenförderung

Im Zweijahresrhythmus wird der Frauenförderplan aktualisiert und den Entwicklungen angepasst. Mit der Neuauflage des Frauenförderplanes dokumentiert der WBM Konzern die Maßnahmen für Geschlechtergerechtigkeit und Chancengleichheit. Bestehende Benachteiligungen im Berufsleben zu erkennen, zu benennen und abzubauen ist das Ziel unserer Unternehmenspolitik. Von den 409 Beschäftigten am 31.12.2020 waren 266 weiblich. Dies entsprach einer Frauenquote von 65%. Dennoch gibt es auch bei uns noch Unternehmensbereiche, in denen Frauen noch unterrepräsentiert sind. Gemeinsam arbeiten wir daran, den Frauenanteil in diesen Bereichen sukzessive auf 50% zu erhöhen. Dasselbe gilt übrigens auch für Bereiche, in denen Männer bislang wenig oder kaum vertreten sind. Dort möchten wir den Männeranteil erhöhen. So verstehen wir Gleichstellung und Geschlechtergerechtigkeit.

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

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

Es bleibt unser Ziel, einen Frauenanteil von mindestens 50% der Beschäftigten in allen Bereichen zu erreichen.

Wir fördern die Chancengleichheit in der Mitarbeiterschaft und treffen Entscheidungen bei Einstellungen oder Beförderungen nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit.

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

In der zweiten Führungsebene (Bereichsleitung) betrug der Frauenanteil 20% und in der dritten Führungsebene (Abteilungsleiter) wurden mit einer Quote von 68,8% die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes erfüllt.

2.3.10 DIGITALISIERUNG

Im Jahr 2020 haben wir konsequent an der Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie gearbeitet. Unter den Bedingungen der Coronapandemie zeigten sich auch die Vorteile der Digitalisierung. Dies förderte das Verständnis in der Belegschaft für die notwendigen Veränderungen. Wir haben mit der Einführung eines Dokumentenmanagementsystems begonnen, um Dokumente ortsunabhängig und strukturiert zur Verfügung stellen zu können. Wohnungsübergaben und -abnahmen werden am Tablet digital mit direkter Anbindung an das ERP-System durchgeführt. Mit der Einführung von MS Teams und der Ausstattung der Konferenzräume mit Videotechnik hat sich in der WBM die digitale Zusammenarbeit gut etabliert. Gleichzeitig bereiteten wir die für das Jahr 2021 vorgesehene Einführung von Office 365 und eines Social Intranet vor und statten mit entsprechender Hardware die digitalen Arbeitsplätze aller Mitarbeiter*innen entsprechend aus.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 24,1 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte vorrangig aus der Kernsparte des Unternehmens der Immobilienbewirtschaftung sowie aus den Erträgen aus latenten Steuern aufgrund der Änderung der Konzernstruktur. Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Jahresüberschuss stand im Wesentlichen im Zusammenhang mit höheren Aufwendungen zur Werterhaltung und Wertverbesserung der Immobilien.

Der Anstieg der Istmieten (+1,1 Mio. €) und der Erlöse aus Umlagenabrechnungen (+3,4 Mio. €) waren die wesentlichen Faktoren der Veränderung der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**. Geringere Erlöse aus den Parkautomaten (-0,3 Mio. €) sowie aus Nutzungsentschädigungen (-0,3 Mio. €) standen v. g. Erhöhungen gegenüber.

Höhere Mieten im Wohnbereich (+2,5 Mio. €) ergaben sich vorrangig durch Bestandszugänge (Neubau und Ankauf). Der Anstieg der Sollmieten um 1,1 Mio. € in den Gewerbeobjekten resultierte aus Neuvermietungen nach Beendigungen von Baumaßnahmen sowie analog dem Wohnbereich aus Bestandszugängen durch Ankäufe. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie spiegeln sich in der Entwicklung der Erlösschmälerungen wider. Im Vergleich zum Vorjahr werden um 1,8 Mio. € höhere Mietminderungen ausgewiesen. Im Zusammenhang mit Covid-19 wurden in 2020 Mietverzicht in Höhe von 2,1 Mio. € gewährt.

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

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

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wurde signifikant geprägt durch 4,1 Mio. € Erstattungen und Schadensersatzleistungen (Vorjahr 9,9 Mio. €) sowie 4,2 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 5,5 Mio. €). Schadensersatzleistungen erfolgten vorrangig durch Versicherungen, aufgelöst wurden im Wesentlichen Rückstellungen für Betriebskosten und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Veränderungen der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierten vorrangig aus höheren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen (2020: 83,9 Mio. €; 2019: 66,0 Mio. €). Umfangreiche finanzielle Mittel flossen in Modernisierungen und Großinstandsetzungen. Begonnen wurde unter anderem mit der komplexen Sanierung des Geschäftsgebäudes in der Dircksenstraße sowie der Wohngebäude Linienstraße/Joachimstraße und Lobeckstraße/Oranienstraße/Alexandrinestraße. Weitergeführt wurden die Baumaßnahmen in der Leipziger Straße und in diversen Objekten in Spandau. Abgeschlossen wurden unter anderem die Baumaßnahmen in der Zionskirchstraße 50, der Oranienstraße 69–72 sowie der Torstraße 201–207/Novalisstraße.

Höhere Aufwendungen für Betriebskosten (2020: 71,7 Mio. €; 2019: 69,9 Mio. €) standen unter anderem im Zusammenhang mit den erfolgten Bestandserweiterungen.

Tarifanpassungen um 2,7% zum 01.07.2020, eine höhere Mitarbeiter*innenzahl sowie die einmalige Corona-Bonuszahlung gemäß des Tarifabschlusses vom 13.08.2020 waren Ursachen des Anstiegs der **Personalaufwendungen**.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich um 0,5 Mio. €. Höhere sächliche Verwaltungskosten standen im Zusammenhang mit höheren Projektkosten im Zuge der Digitalisierung sowie der Ausstattung des Interimsquartiers an der Leipziger Straße. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch in einem Anstieg der Mietforderungen. Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht erfolgten Wertberichtigungen auf Mietforderungen von 2,1 Mio. € (2019: 0,5 Mio. €), davon 1,7 Mio. € aus dem Gewerbebestand.

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	258.835	254.920	3.915
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	69	622	-553
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.908	3.036	-128
	261.812	258.578	3.234
Bestandsveränderungen	1.854	3.325	-1.471
Andere aktivierte Eigenleistungen	901	695	206
Sonstige betriebliche Erträge	11.209	18.199	-6.990
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-159.009	-140.367	-18.642
– davon Instandhaltung / Instandsetzung	-83.933	-66.033	-17.900
Personalaufwendungen	-25.570	-24.510	-1.060
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.500	-15.017	-483
Sonstige Steuern	169	135	34
EBITDA	75.866	101.038	-25.172
Abschreibungen	-42.689	-41.788	-901
Zuschreibungen	5.069	1.730	3.339
Finanzergebnis	-21.236	-23.871	2.635
Ertragsteuern	7.062	-6.216	13.278
JAHRESERGEBNIS	24.073	30.893	-6.820

Der Rückgang des **EBITDA** resultierte vorrangig aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie den erhöhten Erlöschmälerungen aus Mietverzichten und Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf bewirkten einen Anstieg der planmäßigen **Abschreibungen**. Darüber hinaus beinhaltete der Posten außerplanmäßige Abschreibungen von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €), resultierend aus der Immobilienbewertung.

Zuschreibungen von 5,1 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) ergaben sich aus der erfolgten Immobilienbewertung.

Geringere Zinsaufwendungen von 0,9 Mio. € sowie höhere Tilgungssubventionen von 0,6 Mio. € waren Ursachen der Verbesserung des **Finanzergebnisses**. Gewährt wurde unter anderem ein Tilgungszuschuss von 0,7 Mio. € für die Modernisierung eines Objektes in der Leipziger Straße. Der Rückgang der Zinsen im Jahresvergleich resultierte im Wesentlichen aus günstigen Marktkonditionen bei Prolongationen aus Vorjahren von Darlehen sowie aus geringeren Bereitstellungszinsen.

Den Ertragsteuern von 1,7 Mio. € stehen Erträge aus latenten Steuern von 8,8 Mio. € gegenüber.

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (-67.721 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (26.337 T€) sowie restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ohne Zinsabgrenzungen) werden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da bei Auslaufen grundsätzlich Prolongationen geplant sind.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 65,5 Mio. € auf 2.022,6 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 98,7 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte inklusive Ausgleichszahlungen (62,7 Mio. €), Immobilienankäufen (31,9 Mio. €) und der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter inklusive Anschaffungsnebenkosten (11,1 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (1,2 Mio. €), Technischen Anlagen (0,9 Mio. €) und immateriellen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. €) wirkten sich weiterhin bestandserhöhend aus. Im Rahmen des Programmes „Energieeffizientes Bauen“ erhielten wir für ein Neubauvorhaben von der Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Zuschuss von 0,9 Mio. €. Vorgenannter Zuschuss sowie Zuwendungen des Gesellschafters von 14,8 Mio. € für Ankaufsobjekte wurden von den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten abgesetzt und reduzierten das Sachanlagevermögen entsprechend. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen von 5,1 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 42,7 Mio. € gegenüber.

Die Veränderungen der langfristigen Finanzanlagen resultierten im Wesentlichen aus Erträgen aus einer Beteiligung (+1,5 Mio. €), reduziert um die Teilrückzahlung einer Ausleihung an ein assoziiertes Unternehmen mit 1,1 Mio. €.

Der Anstieg der latenten Steuern steht im Zusammenhang mit der Änderung der Konzernstruktur, die zukünftig eine höhere Nutzung der vorhandenen Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge ermöglicht.

Höhere Forderungen aus der Vermietung sowie gegenüber dem Finanzamt bestimmen signifikant den Posten Vorräte und Forderungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung steht im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Höhere Forderungen gegenüber dem Finanzamt ergaben sich aus geleisteten Vorauszahlungen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 30,9 Mio. € basierte auf der Gewinnthesaurierung sowie der Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,2 % auf 39,2 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthielten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung basierte auf Darlehenszugängen von 44,5 Mio. € für Neubaumaßnahmen, denen Tilgungen von 25,3 Mio. € gegenüber standen.

Der Anstieg der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen resultierte im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr höheren Zuführungen zu Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstellungen sowie Zuführungen zur Rückstellung für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.

Höhere Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter, resultierend aus noch zu zahlenden Ausgleichsbeträgen für ein Grundstück zur Neubebauung sowie einer im Voraus erhaltenen Zuwendung, die mit zukünftigen Herstellungskosten eines Wohnungsneubaus zu verrechnen ist, waren im Wesentlichen Ursachen der Veränderung der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten.

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	1.978.380	1.914.653	63.727
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.884.304	1.829.761	54.543
Finanzanlagen	41.584	41.191	393
Geldbeschaffungskosten	328	347	-19
Latente Steuern	52.164	43.353	8.811
Mittel- und kurzfristiger Bereich	44.181	42.420	1.761
Vorräte und Forderungen	27.789	22.955	4.834
Liquide Mittel	15.883	19.075	-3.192
Rechnungsabgrenzungsposten	508	391	117
BILANZVOLUMEN	2.022.560	1.957.073	65.487
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	1.951.709	1.901.334	50.375
Eigenkapital	793.266	762.334	30.932
Rückstellungen	1.147	1.131	16
Verbindlichkeiten*	1.138.907	1.119.777	19.130
Rechnungsabgrenzungsposten	18.388	18.091	297
Mittel- und kurzfristiger Bereich	70.851	55.739	15.111
Rückstellungen	39.804	33.021	6.782
Verbindlichkeiten	30.311	21.877	8.434
Rechnungsabgrenzungsposten	736	842	-105
BILANZVOLUMEN	2.022.560	1.957.073	65.487

ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT (IN T€)	2020	2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70.422	84.205
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-90.824	-125.862
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.210	53.366
Veränderung der Zahlungsmittel	-3.192	11.710
Zahlungsmittel zum 1.1.	19.075	7.365
Zahlungsmittel zum 31.12.	15.883	19.075

2.4.3 FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat dargestellt.

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (42.220 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (26.337 T€) am Stichtag.

Der im Vergleich zum Vorjahr geringere Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte vorrangig aus höheren Ausgaben zur Wertverbesserung und Werterhaltung der Immobilien.

Auch im Geschäftsjahr 2020 investierte der WBM Konzern umfangreiche finanzielle Mittel zur Umsetzung der Wachstumsstrategie. Ausgaben von 53,6 Mio. € für Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie 36,3 Mio. € für den Ankauf von Immobilien prägten den Cashflow der Investitionstätigkeit wesentlich.

Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens standen im Zusammenhang mit der Teilrückzahlung einer Ausleihung eines assoziierten Unternehmens (1,1 Mio. €).

Während der Cashflow der Finanzierungstätigkeit im Vorjahr signifikant durch die Aufnahme von 117,2 Mio. € Fremdkapital zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten geprägt war, standen den in 2020 getätigten Darlehensaufnahmen von 44,5 Mio. €, Tilgungen von 22,5 Mio. € sowie Zinszahlungen von 23,9 Mio. € nahezu ausgleichend gegenüber. Zuwendungen des

Gesellschafters (19,1 Mio. €) im Zusammenhang mit Ankaufsobjekten sind weiterer Bestandteil des Cashflows der Finanzierungstätigkeit.

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

2.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die wirtschaftliche Lage des WBM Konzerns wird von der Geschäftsführung trotz Corona-Pandemie als stabil angesehen. Beeinflusst werden Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage durch die soziale und die gesellschaftliche Verantwortung eines kommunalen Unternehmens.

Die Umsetzung der Schwerpunkte der Geschäftspolitik eines kommunalen Unternehmens, die Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum sowie sozial ausgerichtete Bestandspolitik prägen die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

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

Das etablierte Risikomanagementsystem im WBM Konzern umfasst die Risikostrategie, die risikopolitischen Leitlinien, die Berichtsinhalte, -wege und -frequenzen. Über eine Risikodatenbank, die einer laufenden Aktualisierung unterliegt, werden die Entscheidungsträger über mögliche neue Risiken informiert. Turnusmäßig wird in der Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat über die vorhandenen Risiken informiert.

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

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Mit Ausnahme der Risiken aus der Corona-Pandemie, die sich vorrangig in den Objektrisiken widerspiegeln, handelt es sich im Folgenden

grundsätzlich um strategische Risiken, die mittelfristig von höherer Bedeutung für den Konzern werden können.

Baurisiken

Das Jahr 2020 war wie auch die Vorjahre überwiegend von kontinuierlich steigenden Baukosten und begrenzter Verfügbarkeit von Bauleistungen geprägt.

Pandemiebedingt war 2020 eine generell erschwerte Behördenabstimmung zu verzeichnen. Die notwendigen Abstimmungsprozesse haben sich deutlich verlängert. Seit Änderung der Bauordnung Berlin im April 2020 werden die verlängerten Prüffristen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung regelmäßig genutzt. Eine frühzeitige und detaillierte Projektplanung sowie die vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projektcontrolling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht tragen zur Reduzierung der Investitions- und Baurisiken bei.

Auch weiterhin stellen fehlende Bauflächen eine der größeren Herausforderungen bei der Erfüllung der vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumsziele dar. In dieser Hinsicht setzen wir verstärkt auf die Bereitschaft unseres Gesellschafters, freie, landeseigene Flächen zur Verfügung zu stellen sowie den Verkauf nicht mehr benötigter bebaubarer Flächen anderer Landesbeteiligungen an die städtischen Wohnungsunternehmen zu forcieren.

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

Diese Projekte zeichnen sich einerseits durch die herausragenden innerstädtischen Lagen und die entsprechend große, öffentliche Strahlkraft aus. Andererseits besteht die zwingende Notwendigkeit zur Integration von Gewerbe sowie sozialen und kulturellen, teilweise auch religiösen Nutzungen. Die Projekte unterliegen dem Einfluss mehrerer Stakeholder, wesentlich dabei die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Vertreterin unseres Gesellschafters, und haben somit weit überdurchschnittlichen Abstimmungsbedarf. Zunehmend wird eine enge Zusammenarbeit mit Vertreter*innen der Stadtgesellschaft erwartet, um die höchste Partizipationsstufe der Koproduktion anzubieten. Diese erfordert vorgeschaltet zum Bebauungsplanverfahren eine sogenannte Konsensphase, welche die Projektlaufzeiten deutlich verlängert.

Diesen Risiken begegnen wir durch eine besonders intensive Steuerung der Projekte unter Einsatz zusätzlicher Ressourcen und Anwendung der üblichen Maßnahmen, wie zum Beispiel effizientem Projektcontrolling.

Ankaufsrisiken

Zur Erweiterung unseres Immobilienbestandes nutzen wir auch die politisch gewollte Möglichkeit von Ankäufen auf dem freien Markt und durch die Inanspruchnahme von Vorkaufsrechten. Diese sind jedoch auch mit rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Risiken verbunden. Während bei Ankäufen auf dem freien Markt grundsätzlich eine sorgfältige Due Diligence zur Risikominimierung durchgeführt wird, ist dies bei der Inanspruchnah-

me von Vorkaufsrechten oft nicht möglich. Diesen Risiken wird im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung durch risikoadäquate Ansätze für zum Beispiel Instandsetzungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Objektrisiken

Der WBM Konzern hat einen großen Bestand an Gewerbeflächen. Viele davon sind an Gewerbetreibende in den besonders durch die Corona-Pandemie betroffenen Branchen Dienstleistung, Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel vermietet. Mit individuellen und angemessen entgegenkommenden Vereinbarungen mit unseren Gewerbemietern*innen streben wir für beide Seiten dauerhaft tragfähige Lösungen an. So wollen wir den bestehenden Branchen- und Mieter*innen-Mix weitestgehend erhalten und einer drohenden Verwässerung und dem damit verbundenen Wertverlust unserer Gewerbeflächen durch Geschäftsaufgaben und Insolvenzen entgegenwirken.

Die Auswirkungen der vollständigen bzw. teilweisen Aussetzung der Insolvenzantragspflicht im Zusammenhang mit der Pandemie werden sich erst im Verlauf des Jahres 2021 zeigen. Es besteht das Risiko vermehrter insolvenzbedingter Kündigungen sowie höherer Leerstandsquoten. Letzteres insbesondere, da sich die Mieter*innen-Akquise vor allem bei Einzelhandel und Gastronomie derzeit als besonders schwierig erweist.

Aufgrund der im Dezember erfolgten Gesetzesänderung in Bezug auf § 313 BGB zur Störung der Geschäftsgrundlage gehen wir davon aus, dass Gewerbemietern*innen auch weiterhin Nachverhandlungen zu den geltenden Mietverträgen fordern werden. Dies umfasst sowohl die Miethöhe als auch Mietverzichte sowie ggf. Veränderungen der Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen usw. Dabei sind schwerpunktmäßig die Zeiten der anordnungsbedingten Schließungen als auch die behördlichen Auflagen und Anordnungen für den eingeschränkten Gebrauch zu berücksichtigen. Bemessungsgrundlagen sind im Wesentlichen die Umsatzrückgänge.

Auch ist davon auszugehen, dass nach jetziger Einschätzung die bisher vertraglich vereinbarten

Mieten in den betroffenen Branchen zumindest für einen Zeitraum von von zwei bis drei Jahren voraussichtlich nicht mehr in vollem Umfang bei Neuverträgen erzielt werden können. Interessent*innen erwarten außerdem umfassendere Incentives. Neben Corona spielen hier auch die allgemeine Marktentwicklung und das Nachfrageverhalten eine Rolle. Dies ist vorwiegend in den Bereichen Friedrichstraße, Gendarmenmarkt, Hackescher Markt und Nikolaiviertel zu beobachten.

Der große Bestand an Gewerbeflächen birgt das Risiko von Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen von Gewerbemiet*innen. Nach der geltenden Insolvenzordnung sind im Falle der Insolvenz von Mieter*innen Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch Insolvenzverwalter*innen im Rahmen der sogenannten Insolvenzanfechtung zum Teil für bis zu zehn Jahre rückwirkend möglich. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter*innen von diesem Anfechtungsrecht für bereits vereinnahmte Zahlungen Gebrauch machen.

Für die Monate April bis Juni 2020 hatte der Gesetzgeber bereits im Rahmen des ersten Lockdowns ein Kündigungsmoratorium angeordnet. Mieter*innen können daher nicht wegen in diesem Zeitraum aufgelaufener Mietrückstände gekündigt werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass, wenn Mieter*innen glaubhaft machen können, dass die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht, die späteste „Fälligkeit“ für den Ausgleich der Forderungen praktisch der 30.06.2022 ist und dies unabhängig davon, ob eine Vereinbarung geschlossen wurde. Unser Gesellschafter, das Land Berlin, wies darüber hinaus für alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine Verlängerung des Kündigungsschutzes wegen Zahlungsrückständen bis zum 30.09.2021 an. Ob und in welcher Höhe die zumeist gestundeten Mietforderungen in den nächsten zwei Jahren ausgeglichen werden, hängt in erheblichem Maße von der weiteren pandemischen und damit wirtschaftlichen Entwicklung ab. Der WBM Konzern hat vorsorglich eine entsprechende Wertberichtigung in seiner Bilanz verarbeitet.

Der WBM Konzern generiert seine Istmieten vorrangig aus Wohnobjekten. Für die Gewerbe-

objekte wurde eine Erlösschmälerungsquote von 9,2% (4,4 Mio. €) in der Planung für 2021 berücksichtigt. Unter einer pessimistischen Betrachtung von 25% Mietausfall ergibt sich eine Ergebnisreduzierung um weitere rund 7,5 Mio. € gegenüber dem Plan. Die damit verbundene Liquiditätsreduzierung schränkt die Möglichkeiten des Konzerns hinsichtlich geplanter Investitionen ein, eine Bestandsgefährdung ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Entwicklungen der Bestandsmieten im Wohnbereich sowie der Mieten in Neubauprojekten unterliegen neben den gesetzlichen Vorgaben des BGB den Festlegungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie dem Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Die mieten- und wohnungspolitischen Verpflichtungen sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Im Jahr 2020 entsprach die Sollmietenentwicklung im Wesentlichen den Planannahmen.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gehen wir nicht von steigenden Wohnungsleerständen aus. Mit einem aktiven und präventiven Forderungsmanagement und der Vereinbarung von Kauttionen begegnen wir einer negativen Entwicklung von Mietforderungen aus laufenden Mietverhältnissen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der WBM Konzern unterliegt im Rahmen von Umschuldungen und Prolongationen dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2025 stehen im WBM Konzern 321,3 Mio. € zur Prolongation an. Durch Umschuldungen werden vor dem Hintergrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Konditionen genutzt.

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

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen sind zum Teil auch derivative Finanzinstrumente vereinbart. Der Anteil langfristig gebundener Darlehen oder durch Derivate abgesicherter Kredite beträgt insgesamt 95,1 %.

Die Corona-Pandemie führte zu einem Einbruch der Wirtschaftsleistung und hatte zuletzt eine negative Inflation zur Folge. Maßnahmen der Europäischen Zentralbank dienen zur Stabilisierung der Wirtschaft. Im Resultat sind die Zinsen weiter gesunken und werden trotz einer für Anfang 2021 erwarteten Stabilisierung weiterhin auf einem niedrigen Niveau erwartet.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird vor dem Hintergrund einer Erholung der Wirtschaft mit dem Ende der Corona-Pandemie und damit einhergehender Inflationstendenz von moderat steigenden Zinsaufwendungen ausgegangen, womit die Ansätze als konservativ anzusehen sind.

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

Der anhaltende Anstieg bei Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten sowie bei Kaufpreisen für Immobilien führen bei gleichzeitiger Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie dem Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin MietenWoG Bln - „Mietendeckel“ im Zusammenhang mit Investitionen zur Verringerung von Beleihungspotenzialen. Die noch nicht abschätzbaren langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gewerbemieten können ebenfalls Einfluss auf die Beleihbarkeit von Immobilien haben. Die hohe Investitionstätigkeit kann dadurch zu einer verstärkten Inanspruchnahme der vorhandenen Beleihungsreserven führen.

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

In den Unternehmen des WBM Konzerns werden regelmäßige und zeitnahe Liquiditätsprognosen

erstellt. Liquiditätspotenziale werden unternehmensübergreifend konzernintern durch ein zentrales Cash-Pooling genutzt.

Personalrisiken

Der sich veränderte Arbeitsmarkt in Verbindung mit notwendigen Neueinstellungen und Nachbesetzungen spezialisierter Fachleute zur Realisierung der angestrebten Expansionspolitik ist eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, ist eine vorausschauende und umfassende Personalstrategie notwendig. Dies schließt Personalentwicklungsmaßnahmen ebenso mit ein, wie moderne Arbeitsplätze, eine flexible Arbeitszeitgestaltung (zum Beispiel Home Office), ein Gesundheitsprogramm, ein betriebliches Wiedereingliederungsmanagement, einen Familienservice sowie Onboarding-Maßnahmen bei Neueinstellungen. Die Ausbildung von Fachkräfte-Nachwuchs und dessen Übernahme nach erfolgreichem Abschluss sind ein weiterer wesentlicher Baustein der Personalstrategie.

Steuerrisiken

Die Unternehmen WBMI und WBF haben in den Geschäftsjahren 2018 ff die erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GewStG beantragt. Die gesetzlichen Vorgaben für eine Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung sind eng. Geschäftsvorfälle, die außerhalb dieser Grenzen auftreten, werden als sogenannte steuerschädliche Geschäfte angesehen und führen insgesamt zum Verlust der erweiterten Kürzung. Das steuerliche Risiko, der Verlust der erweiterten Kürzung, wird durch zusätzliche Kontrollen der laufenden Geschäftsvorfälle, Schulungen der Mitarbeiter und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems vermindert und vermieden. Derzeit erfolgt die Betriebsprüfung der Jahre 2016 – 2018, in deren Ergebnis wir die Bestätigung der Einhaltung der Kriterien erwarten.

Der Bundesrat hat im Jahr 2019 ein Gesetz zur Neuregelung der Grundsteuer aufgrund der Verfassungswidrigkeit der bisherigen Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer verabschiedet. Nach heutiger Rechtslage ist eine Umlage grundsätzlich gegeben. Aktuell wird eine

Änderung der Umlagefähigkeit jedoch diskutiert, so dass das Risiko einer Erhöhung der nicht umlagefähigen Betriebskosten besteht.

Fazit

Für den WBM Konzern waren zum 31.12.2020 keine Risiken ersichtlich, die eine Bestandsgefährdung für den Konzern oder der Einzelunternehmen ergeben könnten. Auch die mittelfristige Planung enthält keine Risiken, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden.

3.2 CHANCENBERICHT

Die Corona-Pandemie wird den Immobilienmarkt verändern. Während die Krise bei den Wohnimmobilien noch nicht angekommen ist, spürt man bei den Gewerbeimmobilien schon sehr deutlich die Veränderung. Die Langzeitauswirkungen werden zeigen, wie sich unser Bild vom Wohnen und Leben in der Stadt neu darstellen wird. Das Entstehen neuer Wohnformen, kurzfristige Nutzungsänderungen und flexible Konzepte für Immobilien werden langfristig die Nachhaltigkeit von Immobilienunternehmen bestimmen.

Die Beschleunigung der Digitalisierung durch die Corona-Krise kann auch nach Ende der Pandemie genutzt werden, um weitere digitale Infrastrukturen und Tools zu implementieren und die digitalen Prozesse im Unternehmen auszuweiten. Die Vorteile der Digitalisierung und das Verständnis in der Belegschaft dafür werden über den Lockdown hinaus bestehen bleiben.

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. 5,6 Mio. € im Planungszeitraum bis 2025 ergeben.

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

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die Wirtschaft in Europa und somit auch in Berlin steht noch unter dem Schock der Corona-Pandemie und den Lockdown-Maßnahmen. Dazu kommen die Ängste vor der Ausbreitung von Corona-Mutanten. Demensprechend beherrschen hohe Unsicherheiten die Märkte. Eine Veränderung kann nur durch die Eindämmung der Pandemie erfolgen. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 von einer steigenden Konjunktur nach Stabilisierung der pandemischen Lage durch Impfung größerer Bevölkerungsgruppen und der damit einhergehenden Aufhebung von Einschränkungen des öffentlichen Lebens aus. Der erheblich beeinträchtigte Dienstleistungssektor wird dafür längere Zeit benötigen.

Mit Einsetzen der positiven Entwicklungen wird die steigende Erwerbstätigkeit sowie in deren Folge die Einkommenszuwächse, die den privaten Konsum stärken, erwartet.

Die zum Planungszeitpunkt bekannten Einflüsse der Corona-Pandemie insbesondere auf die Gewerbeimmobilien wurden bereits in der Gesamtplanung verarbeitet. Durch den nach der Planung erfolgten zweiten Lockdown mit gesetzlich und behördlich verbundenen Schließungsanordnungen sowie Nutzungseinschränkungen für die Gewerbetriebe, bereits beginnend mit dem „Lockdown light“ im November 2020 und der Änderung durch Art. 240 §7 EGBGB (Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen), hat sich eine neue Lage ergeben. Die Einschätzungen zu Mietverzichten (Erlösschmälerungen), zur Werthaltigkeit von Forderungen aus gestundeten Mieten und zur Leerstandentwicklung infolge von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben werden sich nach heutigen Erkenntnissen verändern. Insbesondere die Annahmen für das Geschäftsjahr 2021 werden durch den mindestens bis in das II. Quartal 2021 anhaltenden Lockdown wesentlich beeinflusst.

Mit zeitlicher Verzögerung könnte die Corona-Krise auch den Wohnbereich erreichen. Die daraus resultierenden Forderungsausfälle oder Verschiebungen von Zahlungseingängen bei Wohnungsmieter*innen lassen sich schwer einschätzen und sind noch nicht Bestandteil der Mittelfristplanung.

Für das Jahr 2021 wurde gemäß der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplanung mit einer Plan-Sollmiete für den Wohnungsbestand von 6,40 €/m² und für den Gewerbebestand von 13,55 €/m² kalkuliert. In dieser Planung berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 1,6% und für Gewerbe von 9,2%.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind mit 68,2 Mio. € unter anderem für Objekte in der Leipziger Straße, der Dircksenstraße, der Südekumzeile sowie dem Brunsbütteler Damm veranschlagt.

Für das Geschäftsjahr 2021 liegt das Jahresergebnis gemäß der verabschiedeten Wirtschaftsplanung bei 21,5 Mio. €, bei einem Plan-EBITDA von 85,4 Mio. €.

In dieser Planung sind die Auswirkungen des zweiten Lockdowns der Corona-Pandemie noch nicht erhalten. Aktuell gehen wir davon aus, dass die Planwerte der Sollmieten und der Erlösschmälerungen im Gewerbebestand nicht erreicht werden können. Grundsätzlich ist im Bereich der Wohnungsvermietung mit keinen gravierenden Einnahmerückgängen oder Änderungen der Sollmieten zu rechnen. Im Bereich Gewerbe erwarten wir geringere Umsatzerlöse und ein Anstieg der Forderungsausfälle. Weiterhin kann es durch Insolvenzen und Geschäftsaufgaben neben höheren Abschreibungen von Forderungen auch zu höheren Leerstandsquoten kommen.

Die seit März 2020 bestehende Anweisung des Gesellschafters, Mieterhöhungen aufgrund der Corona-Pandemie in den landeseigenen Wohnungsunternehmen für Wohnungen, die nicht dem Mietenstopp gemäß MietenWoG Bln unterliegen, und auch für Gewerbemieter*innen bis 30.09.2021 auszusetzen, reduziert die Mieteinnahmen in 2021 um 0,4 Mio. €.

Aufgrund der überwiegend aus der Wohnungsvermietung resultierenden Einnahmen sehen wir bestandsgefährdende Auswirkungen derzeit nicht.

Aussagen zur Mittelfristplanung

Wir rechnen im Planungszeitraum bis 2025 mit durchgängig positiven Ergebnissen des WBM Konzerns.

Gleichzeitig wird der WBM Konzern im Planungszeitraum bis 2025 weiterhin einen positiven Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften, auch wenn die Corona-Pandemie zu Rückgängen bei den Einnahmen aus Gewerbevermietung führen sollte. Die nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibenden finanziellen Mittel sollen zur Umsetzung der Wachstumsstrategie beitragen. Liquiditätsengpässe erwarten wir im Planungszeitraum nicht.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie wollen wir die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren weiter fortführen. Neben diversen Einzelprojekten steht die Weiterentwicklung komplexer Quartiere im Fokus. Im Planungszeitraum bis 2025 werden verschiedene Neubauprojekte beginnen. Planbestandteil ist der Zugang von rund 2.400 Wohnungen (davon 364 im Jahr 2021) aus Neubauprojekten.

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

4. CORPORATE GOVERNANCE

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

5. AUSSCHLUSS

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, die Erfolge und die 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 31. März 2021

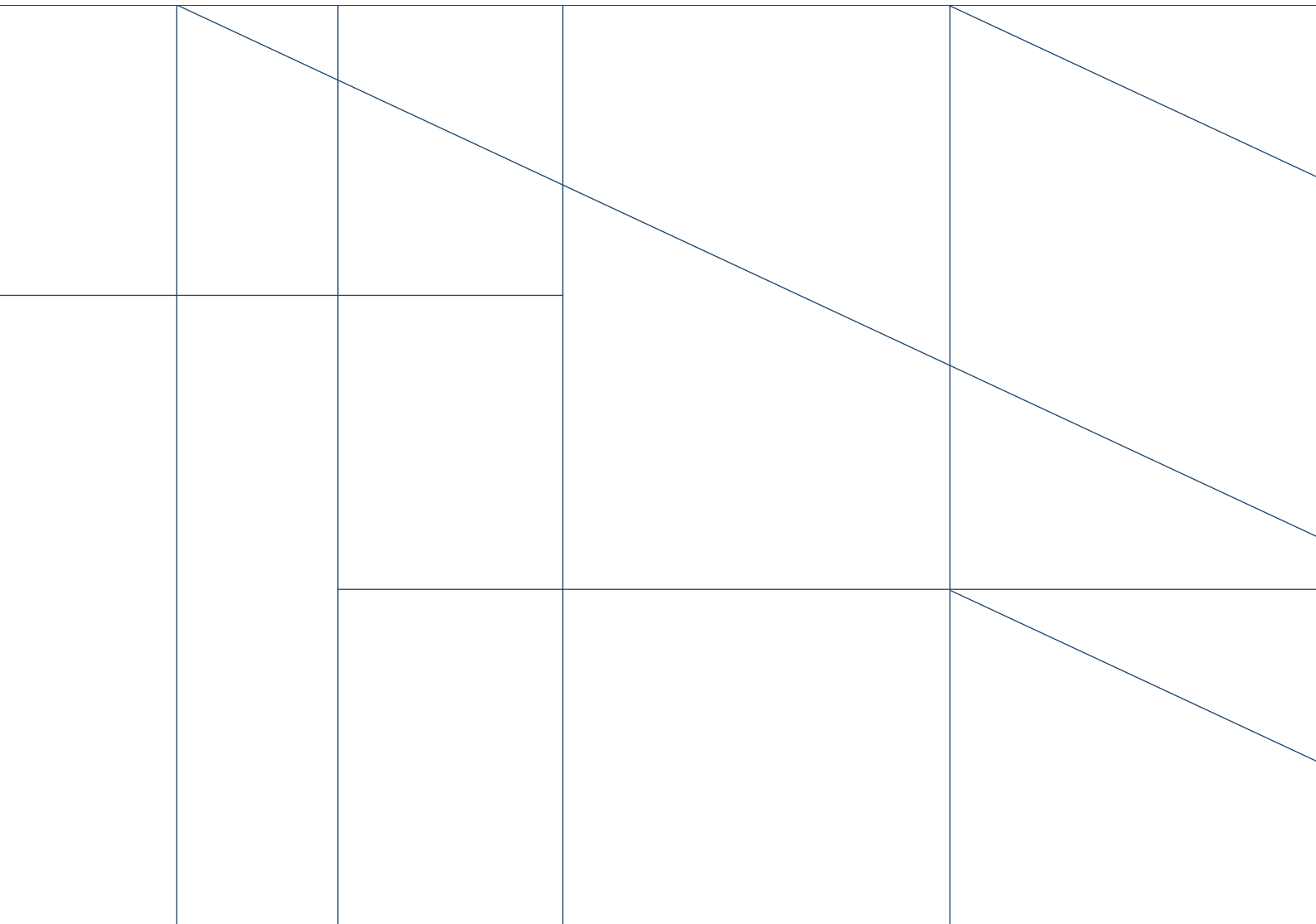


Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer

ANLAGE ZUM KONZERN- LAGEBERICHT 2020





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

I. ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen.

Im Jahr 2020 fanden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen, drei Prüfungsausschusssitzungen, drei Bau- und Vermögensausschusssitzungen sowie zwei Sitzungen des Personalausschusses statt.

Alle relevanten Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat offen gelegt.

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

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

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

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Beifügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten

Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

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

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

Es besteht eine D & O-Versicherung für die Aufsichtsräte, die Geschäftsführer und die Prokuristen aller zum Konzern gehörenden Unternehmen, soweit WBM mehr als 50 % der Stimmrechte hält. Diese ist mit Ausnahme der 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 22. Dezember 2019 abgeschlossen und nachträglich nicht geändert wurde. Die Vergütung wurde, unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der Mitglieder der Geschäftsführung sowie der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens festgelegt. Die gezahlte Vergütung wurde im Anhang des Konzernabschlusses des WBM Konzerns ausgewiesen.

III. AUFSICHTSRAT

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

Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

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

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

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Personalausschuss und
- Bau- und Vermögensausschuss.

Die Ausschüsse haben im Wesentlichen eine beratende und empfehlende Funktion. Innerhalb bestimmter Wertgrenzen, die in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat niedergelegt sind, können die Ausschüsse anstelle des Aufsichtsrates Beschlüsse fassen. 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 und Beiratsvorsitzender der Wein- und Sektkellerei Jakob Gerhardt Niersteiner Schlosskellereien GmbH & Co. KG.

Frau **Regula Lüscher**, stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, ist Mitglied in den Kuratorien:

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

den Stiftungsräten:

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

Seit dem 09.09.2020 ist sie Mitglied im Aufsichtsrat der Tempelhof Projekt GmbH.

Frau **Heidemarie Wagner** ist Mitglied des Beirats der Deutschen Bundesbank/Hauptverwaltung Berlin und des Vorstandes der Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

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

Die weiteren Aufsichtsratsmitglieder

- **Frau Renate Hachtmann,**
- **Herr Jens Peter Hein,**
- **Herr Henry Henning** (Mitglied des Mieterrates der WBM),
- **Frau Ramona Morgenthaler** und
- **Herr Martin Püschel**

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

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

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

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

IV. INTERESSENKONFLIKTE

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die bestehenden Regeln des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt.

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 des WBM Konzerns wurden von den Geschäftsführern ausgeübt:

Frau **Christina Geib** ist Mitglied

- des Verbandsausschusses und des Prüfungsausschusses des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU),
- der technischen Fachkommission des BBU,
- der BAG kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW und des Fachausschusses Bildung und Personalentwicklung des GdW,
- des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) und Leiterin des Arbeitskreises Personal und Organisation der AGW,
- im Kuratorium des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)- gemeinnützige Stiftung.

Herr **Steffen Helbig** ist Geschäftsführer der Paulsternstr. 31 Immobiliengesellschaft mbH.

Darüber hinaus ist er Mitglied des Aareon Wodis Sigma Beirats sowie des Beirats der BBT GmbH.

Der Aufsichtsrat hat den vorgenannten Mandaten der Geschäftsführung zugestimmt.

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

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

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

V. TRANSPARENZ

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

Unternehmensinformationen sind auch im Internet veröffentlicht worden.

VI. RECHNUNGSLEGUNG

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

Der Konzernabschluss führt die Beteiligungunternehmen des Konzerns auf.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

VII. ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zum Abschlussprüfer 2020 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 2019 teilgenommen.

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

Berlin, 31. März 2021



Lutz Basse
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020	Vorjahr
	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN	1.925.937	1.871.001
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	543	807
II. Sachanlagen	1.883.810	1.829.003
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.474.467	1.464.555
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	254.258	247.838
3. Grundstücke ohne Bauten	57.110	36.559
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	7.539
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.370	2.752
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.713	2.135
7. Anlagen im Bau	67.067	50.569
8. Bauvorbereitungskosten	17.286	14.939
9. Geleistete Anzahlungen	0	2.117
III. Finanzanlagen	41.584	41.191
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	20.572	19.129
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	19.950	21.000
4. Beteiligungen	5	5
5. Sonstige Ausleihungen	1.006	1.006
B. UMLAUFVERMÖGEN	137.731	133.986
I. Andere Vorräte	68.561	66.687
1. Unfertige Leistungen	68.518	66.664
2. Andere Vorräte	43	23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.950	22.930
1. Forderungen aus Vermietung	5.430	2.526
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0	143
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.038	1.746
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	8.310	9.000
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	111	122
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	244	2.461
7. Sonstige Vermögensgegenstände	10.817	6.932
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	42.220	44.369
- davon Treuhandvermögen: T€ 26.337 (Vorjahr: T€ 25.294)		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	836	738
1. Geldbeschaffungskosten	328	347
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	508	391
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	52.164	43.353
E. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	0	2
	2.116.668	2.049.080
KURZZEITIG FÜR DEN GESELLSCHAFTER VERWALTETES GRUNDSTÜCK	71	71

PASSIVA	31.12.2020	Vorjahr
	T€	T€
A. EIGENKAPITAL	793.266	762.334
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	162.780	155.921
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Konzernbilanzgewinn	385.055	360.982
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	360.982	330.089
2. Konzernjahresüberschuss	24.073	30.893
B. RÜCKSTELLUNGEN	41.001	34.202
1. Rückstellungen für Pensionen	1.147	1.131
2. Steuerrückstellungen	1.529	1.716
3. Sonstige Rückstellungen	38.325	31.355
C. VERBINDLICHKEITEN	1.263.276	1.233.611
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.139.049	1.119.918
2. Erhaltene Anzahlungen	67.721	66.800
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.670	31.645
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 26.337 (Vorjahr: T€ 25.150)		
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	144
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 0 (Vorjahr: T€ 144)		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.949	10.482
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1	0
7. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.466	3
8. Sonstige Verbindlichkeiten	420	4.619
– davon aus Steuern: T€ 268 (Vorjahr: T€ 4.473)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	19.125	18.933
	2.116.668	2.049.080
VERPFLICHTUNG GEGENÜBER DEM GESELLSCHAFTER ZUR HERAUSGABE DES VERWALTETEN GRUNDSTÜCKES	71	71

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

GUV	2020	Vorjahr
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	261.812	258.578
a) aus der Hausbewirtschaftung	258.835	254.920
b) aus Betreuungstätigkeit	69	622
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.908	3.036
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.854	3.325
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	901	695
4. Sonstige betriebliche Erträge	17.170	20.202
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-159.009	-140.367
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-158.470	-139.596
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-539	-771
6. Rohergebnis	122.728	142.433
7. Personalaufwand	-25.570	-24.510
a) Löhne und Gehälter	-20.898	-19.995
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.672	-4.515
– davon für Altersversorgung T€ -705 (Vorjahr: T€ -692)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücke des Landes Berlin	-42.689	-41.788
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.500	-15.017
10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.453	450
11. Erträge aus Beteiligungen	151	161
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25	20
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	272	177
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 48 (Vorjahr: T€ 82)		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.028	-24.952
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -134 (Vorjahr: T€ -116)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.062	-6.216
16. Ergebnis nach Steuern	23.904	30.758
17. Sonstige Steuern	169	135
18. Konzernjahresüberschuss	24.073	30.893

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020	Vorjahr
	T€	T€
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70.422	84.205
Periodenergebnis	24.073	30.893
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	37.620	40.058
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	6.988	-366
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	2.206	41
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	37
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-7.062	6.216
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.435	-6.699
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.070	-794
Zinsaufwendungen/Zinserträge	23.671	24.740
Ertragsteuerzahlungen	-5.569	-9.921
INVESTITIONSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-90.824	-125.862
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4	3.664
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-91.919	-121.155
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-193	-535
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.060	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-7.931
Erhaltene Zinsen	223	95
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.210	53.366
Auszahlungen für die Tilgung gegenüber anderen Kreditgebern	0	-3.516
Zuwendungen Gesellschafter	19.110	0
Einzahlungen/Auszahlungen von kurzfristigen Geldmarktkrediten	0	-8.500
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	44.470	117.200
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	0	-2.817
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-22.495	-22.991
Gezahlte Zinsen	-23.875	-26.010
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-3.192	11.710
Stand Finanzmittel zum 01.01.	19.075	7.365
Stand Finanzmittel zum 31.12.	15.883	19.075

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2020	MUTTERUNTERNEHMEN			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	
	T€	T€	T€	
Stand 31.12.2018	6.724	142.750	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2018 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	13.171	-	
Konzernjahresüberschuss 2019	-	-	-	
Stand 31.12.2019	6.724	155.921	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2019 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	6.859	-	
Konzernjahresüberschuss 2020	-	-	-	
Stand 31.12.2020	6.724	162.780	238.707	

	KONZERNBILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GEMÄSS KONZERN- BILANZ
	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahresüberschuss	Summe erwirtschaftetes Konzernerneigenkapital	
	T€	T€	T€	T€
	285.349	44.740	330.089	718.270
	44.740	-44.740	0	0
	-	-	-	13.171
	-	30.893	30.893	30.893
	330.089	30.893	360.982	762.334
	30.893	-30.893	0	0
	-	-	-	6.859
	-	24.073	24.073	24.073
	360.982	24.073	385.055	793.266

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

www.wbm.de

KONZEPTION / REDAKTION / V.I.S.D.P.

CHRISTOPH LANG
WBM Pressesprecher
Christoph.Lang@wbm.de

GESTALTUNG

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

DRUCK

B&W Druck und Marketing GmbH, Bochum

BILDNACHWEIS

S. 02 – Tina Merkau
S. 06 – Tina Merkau, Claudius Pflug,
S. 07 – KIM Kilian Immobiliengruppe
S. 08 – Tina Merkau, Andreas Süß
S. 10 – Claudius Pflug
S. 11 – Claudius Pflug, Tina Merkau, André Fiebig
S. 12 – Andreas Süß, Claudius Pflug
S. 13 – Claudius Pflug,
S. 14 – Berliner Stadtwerke, Nils Hasenau
S. 15 – Joris Felix Patzschke
S.18/19 – Diana Hauser
S. 19 – Nils Hasenau
S. 20 – André Fiebig, WBM Claudia Dinse
S. 21 – Joris Felix Patzschke, WBM
S. 22 – WBM Friederike Menge, André Fiebig
S. 23 – Claudius Pflug
S. 24 – Claudius Pflug
S. 25 – form follows you, Studio Schultz Granberg / Pixeden
S. 26 – Nils Hasenau
S. 27 – André Fiebig, Claudius Pflug, WBM,
S. 28 – WBM, Tina Merkau, dpa Britta Pedersen

Berlin, 25. Mai 2021

