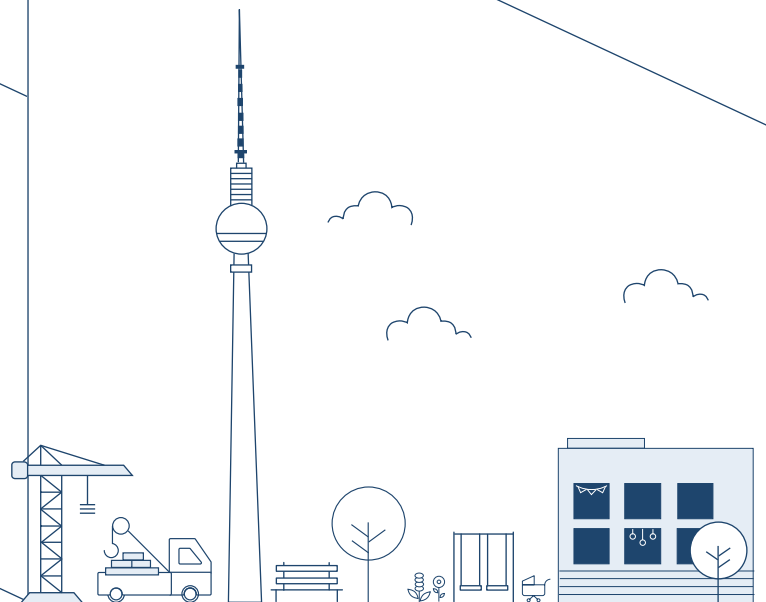


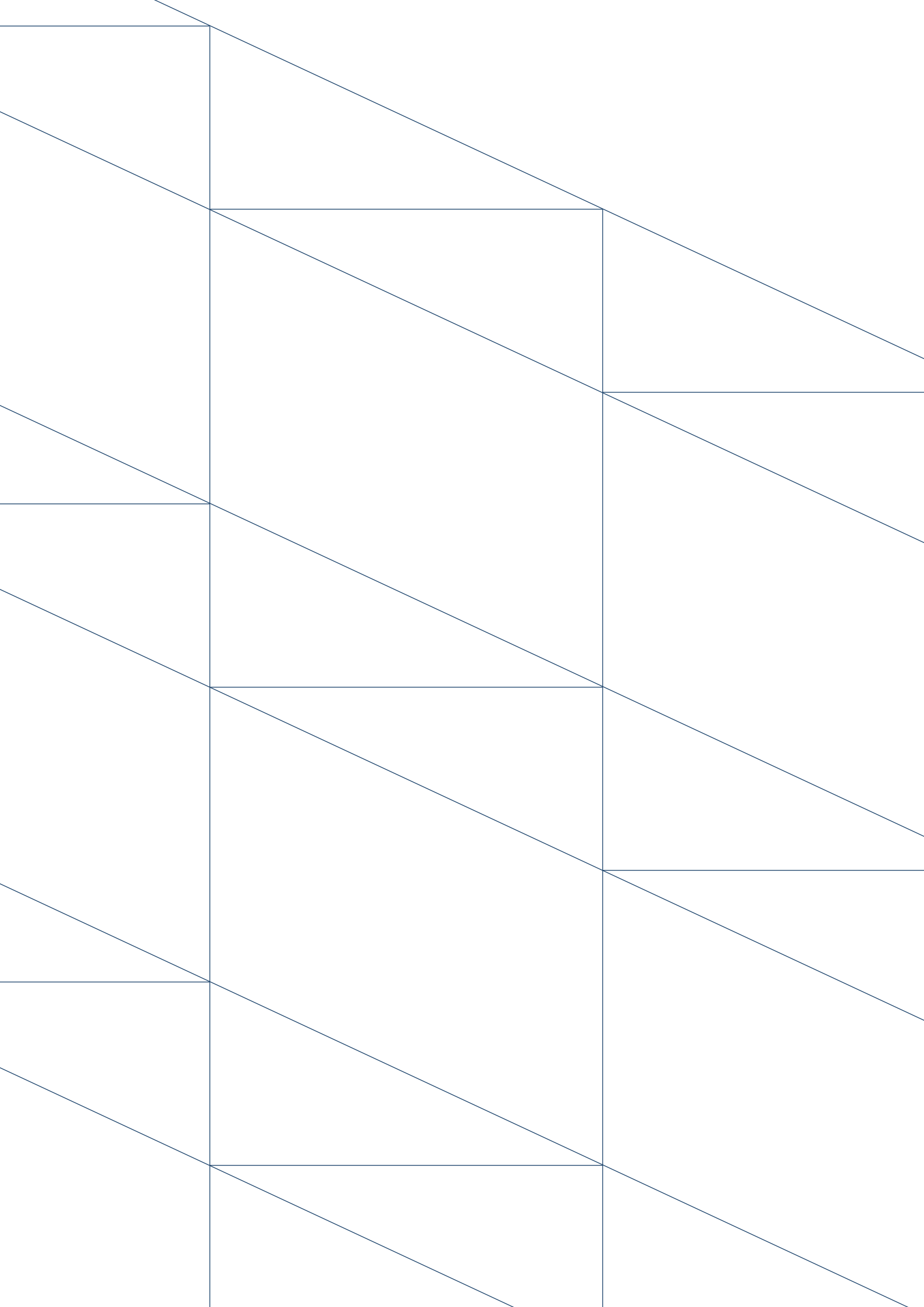
---

# WACHSEN. KÜMMERN. LERNEN.

---

DIE WBM IM JAHR 2021.  
GESCHÄFTSBERICHT





---

**DIE WBM IM JAHR 2021.  
GESCHÄFTSBERICHT**





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der schreckliche Krieg in der Ukraine und die zahlreichen Geflüchteten, die in Berlin Schutz suchen, beschäftigen uns alle. Die WBM, unsere Mitarbeiter\*innen und viele Mieter\*innen unterstützen, wo wir können.

Im Geschäftsjahr 2021 war die Corona-Pandemie das alles beherrschende Thema. Aber auch in schwierigen Zeiten liegt uns die Zufriedenheit unserer Mieter\*innen am Herzen. Zum ersten Mal führten wir eine umfassende Mieter\*innenbefragung durch. Nicht nur die Beteiligung an der Umfrage war weit überdurchschnittlich, auch die hohe Gesamtzufriedenheit mit der WBM hat uns außerordentlich gefreut. Dafür möchten wir allen Teilnehmer\*innen herzlich danken.

Für unsere Mieter\*innen verbesserten wir die persönliche Ansprechbarkeit direkt vor Ort. Wir haben begonnen, WBM-eigene Hausmeister\*innen zur Bewirtschaftung unseres Bestandes einzustellen, die sich zusammen mit unseren neuen Quartierteams um die Anliegen der Bewohner\*innen kümmern. Ungeachtet vieler coronabedingter Einschränkungen führten wir unsere Wachstumsstrategie erfolgreich weiter. Unsere Neubauvorhaben wurden umgesetzt und die Entwicklung komplexer Quartiere weiter vorangebracht.

Um Berlins Klimaschutzziele zu erfüllen und den steigenden Energiepreisen entgegenzuwirken, investierten wir nachhaltig und klimagerecht in die energetische Sanierung unserer Bestände. Zusätzlich kauften wir gezielt Wohnungsbestände an, um den Berliner\*innen auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum in ihren Quartieren zu sichern.

Dank des Zusammenhalts innerhalb unseres Unternehmens und des großen Engagements unserer Mitarbeiter\*innen konnten wir so das zweite Corona-Jahr gut meistern. Dabei lag uns der Gesundheitsschutz unserer Mitarbeiter\*innen besonders am Herzen. Um Ansteckungen mit dem Virus zu verhindern, wurde das mobile Arbeiten bei uns selbstverständlich zur Regel. Gleichzeitig wirkten die Kontaktbeschränkungen wie ein Booster für die Digitalisierung in unserem Unternehmen. Mit der Einführung neuer digitaler Geschäftsprozesse machen wir den Weg frei für mehr Flexibilität und Nachhaltigkeit bei der WBM.

Und auch sonst wächst die WBM weiter und unterstreicht ihren Ruf als attraktive Arbeitgeberin: Allein im Jahr 2021 konnten wir über 40 neue Kolleg\*innen bei uns begrüßen. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir vor allem Mut und Zuversicht vermitteln. In Zeiten von Homeoffice und Quarantänen wird gutes und sicheres Wohnen noch wichtiger. Hier steht die WBM als verlässliche Partnerin Berlin zur Seite und wir können optimistisch in die Zukunft blicken.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und hoffen, dass wir uns – auch ohne Abstand – wieder persönlich treffen können.



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Steffen Helbig**  
Geschäftsführer

---

# INHALT

**WACHSEN.****DIE WBM BAUT, SANIERT UND KAUFTE. 06**

In Planung | Im Bau | Fertiggestellt |  
Sanierung und Modernisierung | Akquisitionen

**KÜMMERN.****DIE WBM ALS PARTNERIN IHRER  
MIETER\*INNEN UND IM QUARTIER. 16**

Gemeinschaft bei der WBM

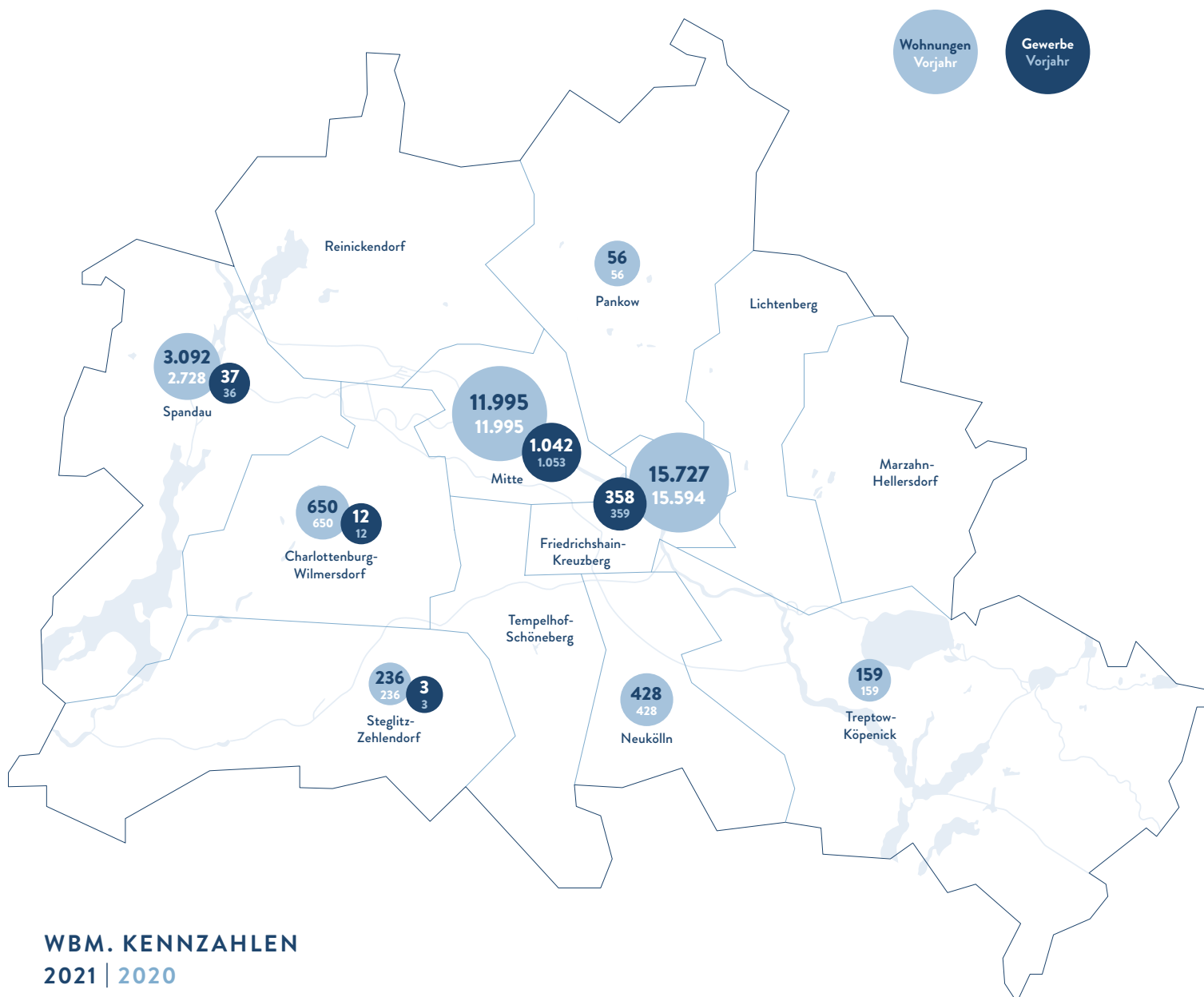
**LERNEN.****DIE WBM ENTWICKELT SICH WEITER. 24**

Mit Abstand am besten | Innovativ und leistungsstark

**JAHRESABSCHLUSS 2020 32**

Konzernlagebericht | Anlage zum Konzernlagebericht |  
Konzernabschluss mit Konzernbilanz und Gewinn- und  
Verlustrechnung | Konzerneigenkapitalspiegel

**IMPRESSUM 72**



## WBM. KENNZAHLEN 2021 | 2020

Wohnungen am Jahresende  
**32.343 | 31.846**

Gewerbeeinheiten am Jahresende  
**1.452 | 1.463**

Mitarbeiter\*innenzahl am Jahresende  
**416 | 409**

Bilanzsumme gemäß Vermögenslage  
in Mio. €  
**2.023 | 1.957**

Bilanzsumme aus Bilanz in Mio. €  
**2.224 | 2.117**

Anlagevermögen in Mio. €  
**2.053 | 1.926**

Eigenkapital in Mio. €  
**832 | 793**

Konzernumsatz in Mio. €  
**262 | 262**

Eigenkapitalquote gemäß  
Vermögenslage  
**39% | 39%**

Cashflow aus der lfd.  
Geschäftstätigkeit in Mio. €  
**92 | 70**

Laufende Instandhaltung /  
Instandsetzung / Modernisierung /  
Investitionen ohne Neubau in Mio. €  
**62 | 83**

Investitionen in den Neubau in Mio. €  
**36 | 61**

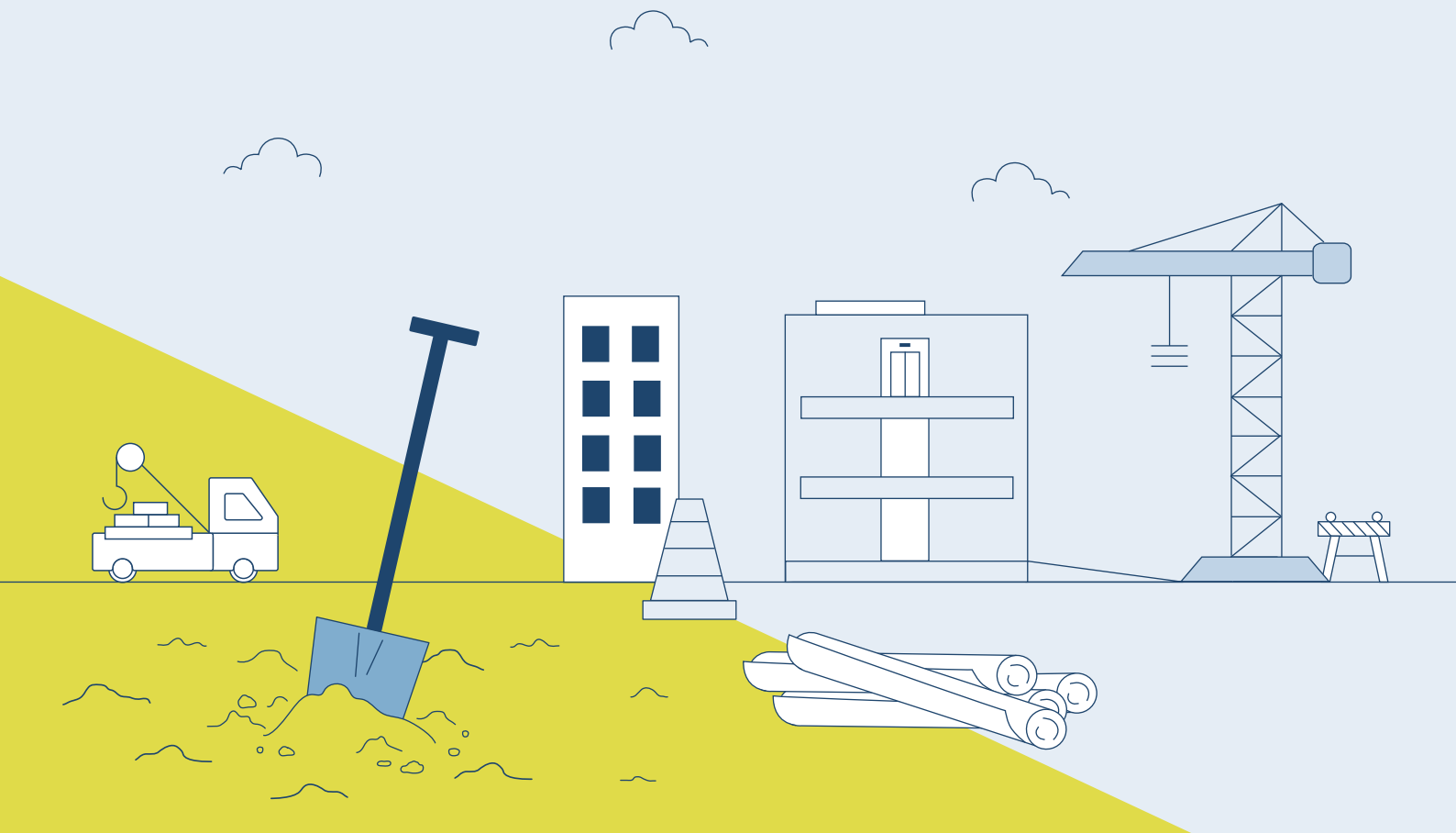
Jahresergebnis in Mio. €  
**38,8 | 24,1**

---

# WACHSEN.

## DIE WBM BAUT, SANIERT UND KAUFFT.

Die WBM trieb auch im vergangenen Jahr trotz gestiegener Baunebenkosten ihr Neubauprogramm planmäßig voran und kaufte gezielt geeignete Bestände an, um ihrem Auftrag, Berlin mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, nachzukommen.





Insgesamt 1.470 Wohnungen und 49 Gewerbeeinheiten sind konkret in der Realisierung. Für sie laufen Ausschreibungen, die ausführenden Unternehmen wurden bereits gebunden, oder der Bau hat schon begonnen. Für 256 Wohnungen starteten wir mit dem Bau. Vorgezogene Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung) konnten für insgesamt 189 Wohnungen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau durchgeführt werden.

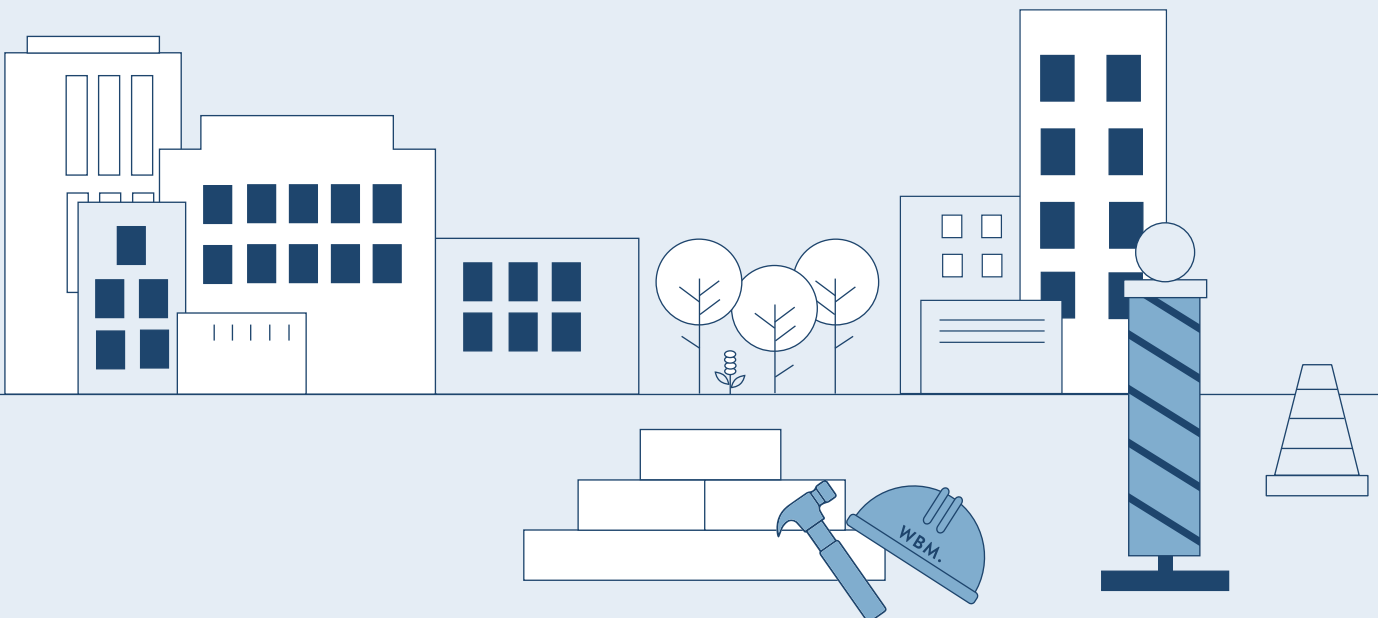
Im II. Quartal 2021 stellten wir unser Bauvorhaben an der Spandauer Daumstraße fertig. Direkt an der Havel haben wir in zwölf Gebäuden insgesamt 364 Wohnungen und eine KiTa errichtet. 176 Wohnungen werden im geförderten Preissegment angeboten. Alle Wohnungen sind vermietet. In der Ifflandstraße stellten wir 140 Wohnungen fertig, die im Januar 2022 bezogen wurden.

Auf der Fischerinsel konnten wir im August den Grundstein für 210 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten legen. Zuvor war eine mittelalterliche Latrine als wertvoller archäologischer Fund geborgen worden. Das Bauwerk wird künftig in einer Freiluftausstellung in die entstehende Grünfläche integriert.



#### FISCHERINSEL

An der Wiege Berlins baut die WBM 210 neue Wohnungen.  
Entwurf: blrm Architekten



Als Partnerin des Landes Berlin entwickeln wir komplexe innerstädtische Quartiere gemeinsam mit der Stadtgesellschaft:

- Bei der Konversion des Komplexes Rathenower Straße zum Ort der Vielfalt begannen wir im vergangenen Jahr mit ersten Abbruchmaßnahmen im Freiraum.
- Beim Rathausblock Kreuzberg („Dragonerareal“) ist die WBM Partnerin in einem modellhaften, gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungsprojekt. Wir schlossen einen Erbbaurechtsvertrag für die Fläche ab, die für den Wohnungsbau der WBM vorgesehen ist. Hier können rund 300 Wohnungen entstehen.
- Der Molkenmarkt als eine der historischen Keimzellen Berlins soll wieder als Platz in der Mitte der Hauptstadt erlebbar werden. Ende 2021 endete die erste Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs und für die von der WBM zu bebauenden Grundstücke wurde die Übertragung vom Land Berlin vereinbart.
- Für den Standort Breite Straße fand im vergangenen Jahr ein städtebauliches Werkstattverfahren statt.
- Seit 2018 ist die WBM eine von fünf Kooperationspartner\*innen auf dem Areal am Haus der Statistik. Im März erhielten wir für 200 von insgesamt 290 Wohnungen einen Bauvorbescheid und wählten die Planungsbüros in einem Qualifizierungsverfahren aus.



### INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Auch im Jahr 2021 wurden umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen in unseren Beständen durchgeführt, wie hier in der Oranienstraße.

Wo Preis und Lage stimmen, kaufen wir auch Wohnungsbestände an, um sie als bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern. So übernahmen wir 107 Wohnungen in der Liebigstraße 4b-11 in Friedrichshain und erwarben die Werner-Düttmann-Siedlung mit 577 Wohneinheiten in Kreuzberg. Für letztere erfolgte der Lasten-Nutzen-Wechsel zum 1. Januar 2022. Ein weiteres Objekt mit 28 Wohnungen erwarben wir über die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte in Friedrichshain-Kreuzberg.

Wir bauen aber nicht nur neue Wohnungen und kaufen bestehende Wohnungen, sondern erhalten auch den uns anvertrauten Bestand durch Sanierung und Modernisierung. Insgesamt führen wir aktuell energetische Sanierungen in 734 Wohnungen durch. Für 655 Wohnungen ist bis zum Jahr 2025 eine komplexe Modernisierung vorgesehen.

Für insgesamt 157 Wohnungen haben wir die Aufzüge in sieben Anlagen an vier Standorten modernisiert. Die Zugänge zu den Häusern wurden in diesem Zusammenhang sämtlich barrierefrei gestaltet.

Wir haben zudem umfangreiche Gewerbeflächen für die Neuvermietung optimiert und instandgesetzt sowie Instandsetzungen an vermieteten Gewerbeflächen durchgeführt. Allein ca. 20.000 qm Gewerbefläche wurden saniert bzw. modernisiert.

### WACHSTUM

Durch Neubau und Ankauf wollen wir bis zum Jahr 2026 auf rund 38.200 Wohneinheiten wachsen.



# UNSERE BAUSTELLEN.

## Baugenehmigungen

Rauchstraße 34-40, 13587 Berlin (Spandau) (1. BA) ..... **238** Wohnungen, **3** Gewerbeeinheiten

## Bauvorbereitende Maßnahmen

Landsberger Allee hinter 62c, 10249 Berlin (Friedrichshain)..... **32** Wohnungen

Eckertstraße 7, 10249 Berlin (Friedrichshain)..... **15** Wohnungen

Pintschstraße 10, 10249 Berlin (Friedrichshain)..... **29** Wohnungen

Rathenower Straße 16, 10559 Berlin (Mitte) ..... **81** Wohnungen, div. Gewerbeeinheiten

## Im Bau

Fischerinsel Ecke Mühlendamm, 10179 Berlin (Mitte) ..... **210** Wohnungen, **7** Gewerbeeinheiten

Quedlinburger Straße 49, 10589 Berlin (Charlottenburg)..... **146** Wohnungen (MUF), **2** Gewerbeeinheiten

Areal Stralauer Allee /  
Modersohnstraße 61, 67A, 72, 10247 Berlin (Friedrichshain)..... **110** Wohnungen, **1** Gewerbeeinheit

Parkstraße 44-46, 13585 (Spandau) ..... **40** Wohnungen

## Fertigstellungen

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

Ifflandstraße 5-7, 10179 Berlin (Mitte)..... **140** Wohnungen

## Sanierungen

### Komplexe Modernisierung:

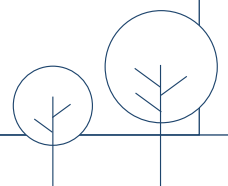
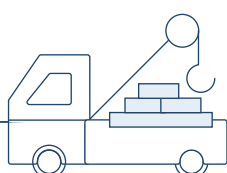
Brunsbütteler Damm/Magistratsweg (Spandau),  
Leipziger Straße (Mitte), Sebastianstraße (Kreuzberg) ..... insgesamt **483** Wohnungen

### Dach- und Strangsanierung

Wallstraße (Mitte), Tautenburger Straße (Steglitz) und weitere ..... insgesamt **423** Wohnungen

### Diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Torstraße (Mitte) Novalisstraße (Mitte) Alexandrinenstraße (Kreuzberg),  
Oranienstraße (Kreuzberg), Lobeckstraße (Kreuzberg) ..... insgesamt **288** Wohnungen



---

# IN PLANUNG.



## ORT DER VIELFALT RATHENOWER STR. 16

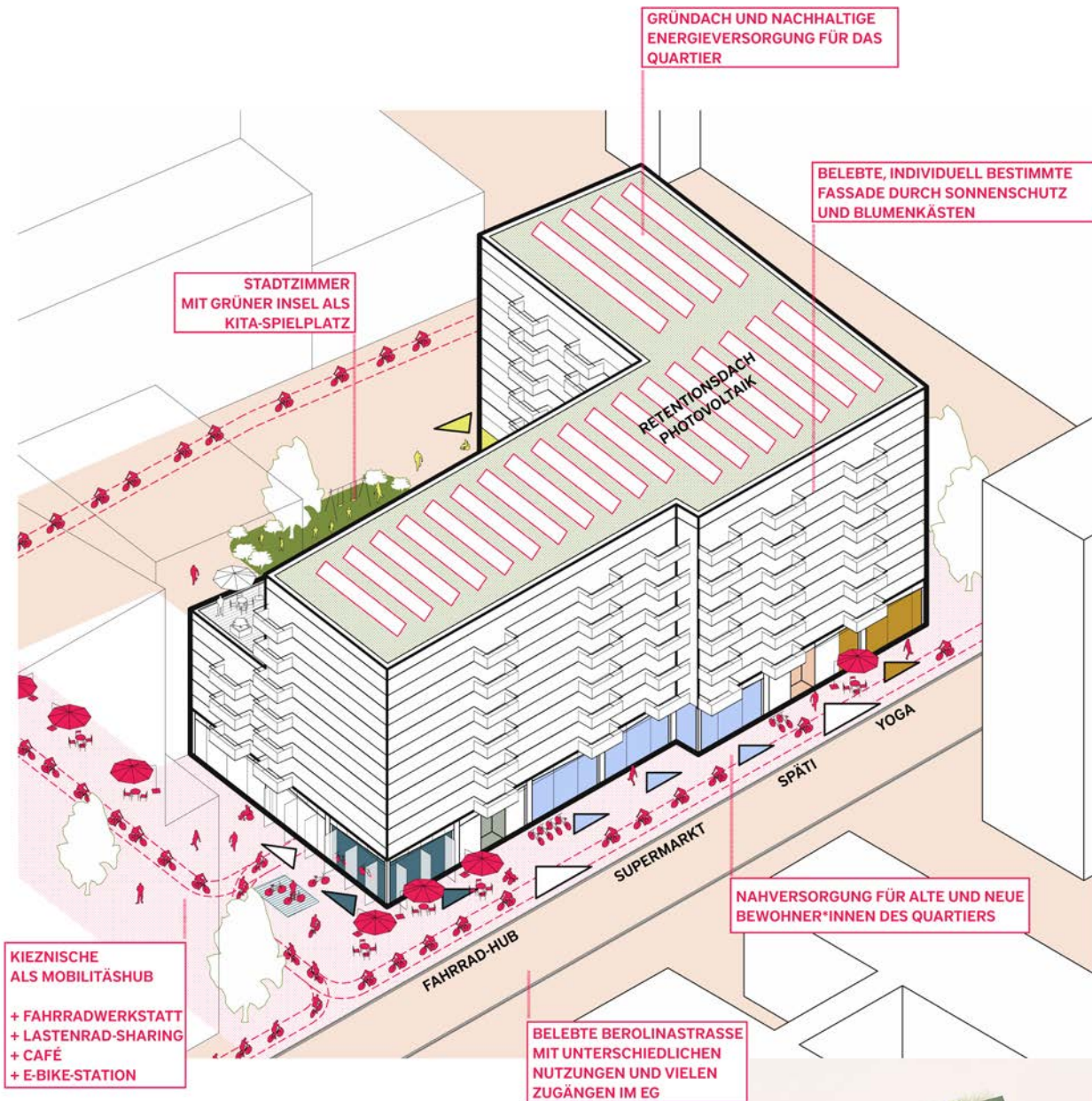
An der Rathenower Straße 16 in Berlin-Moabit wird das Hochhaus revitalisiert. Zugleich entsteht neuer Raum für Mietwohnungen und Plätze für besondere Wohnformen sowie Flächen für Jugend- und Sozialhilfeeinrichtungen und für soziokulturelle Nutzungen.  
Entwurf: DAHM Architekten+Ingenieure



## MOLKENMARKT: EINBRINGUNG DES GRUNDSTÜCKS / WERKSTATTVERFAHREN STÄDTEBAU

Durch die Verlegung der Grunerstraße, Spandauer Straße und Stralauer Straße entsteht in Berlin-Mitte Platz für vier neue Baublöcke für Wohnen und Gewerbe. Davon wird die WBM zwei Teilabschnitte bebauen. Städtebaulicher Entwurf: DMSW Architektur Stadt Landschaft





## HAUS DER STATISTIK: WERKSTATT-VERFAHREN, ENTWURFSPLANUNG

Der leerstehende Gebäudekomplex in Berlin-Mitte wird revitalisiert und durch Neubauten ergänzt. Geplant sind neben dem Rathaus für den Bezirk und einem neuen Finanzamt ein Quartier für Bildung, Kultur und Soziales sowie der Neubau von 290 bezahlbaren Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten durch die WBM. Entwurf: Praeger Richter Architekten und DMSW Architektur Stadt Landschaft



# IM BAU.

## BEROLINASTRASSE

In Berlin-Friedrichshain errichtet die WBM 70 Mietwohnungen für inklusives und generationenübergreifendes Wohnen lesbischer Frauen sowie ein Kiez-Café, Beratungsräume, Räume für Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffs. Generalmieterin wird Rad und Tat Berlin gGmbH (RuT). Entwurf: Galandi Schirmer Architekten & Ingenieure GSAI



## QUARTIER OSTHAFEN STRALAUER ALLEE

Im Rudolfskiez in Berlin-Friedrichshain sind 280 neue Mietwohnungen geplant. Bis Ende 2023 entstehen zunächst 110 neue Mietwohnungen durch den Anbau neuer Gebäude an Bestandshäuser. Ebenso wird Raum für eine neue KiTa geschaffen. Entwurf: S&P Sahlmann / Förder Landschaftsarchitekten



## QUEDLINBURGER STRASSE

An der Quedlinburger Straße entstehen 146 Wohnungen, ein Kieztreff und eine KiTa. Generalmieter wird das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Der temporäre Wohnraum kann später mit regulären Wohnungen vermietet werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant. Entwurf: DMSW Architekten



## FISCHERINSEL

Auf der Fischerinsel baut die WBM auf historischem Grund 210 neue Wohnungen. Vorher wurde eine in der Baugrube gefundene mittelalterliche Latrine aus dem 14. Jahrhundert sowie Geschirr geborgen.

# FERTIGGESTELLT.

## IFFLANDSTRASSE

An der Ifflandstraße 5-7 in Berlin-Mitte baute die WBM 140 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Durchgrünte Höfe und Spielplatzflächen ergänzen das kleine Quartier. Entwurf: iwB Ingenieurgesellschaft mbH



## DAUMSTRASSE

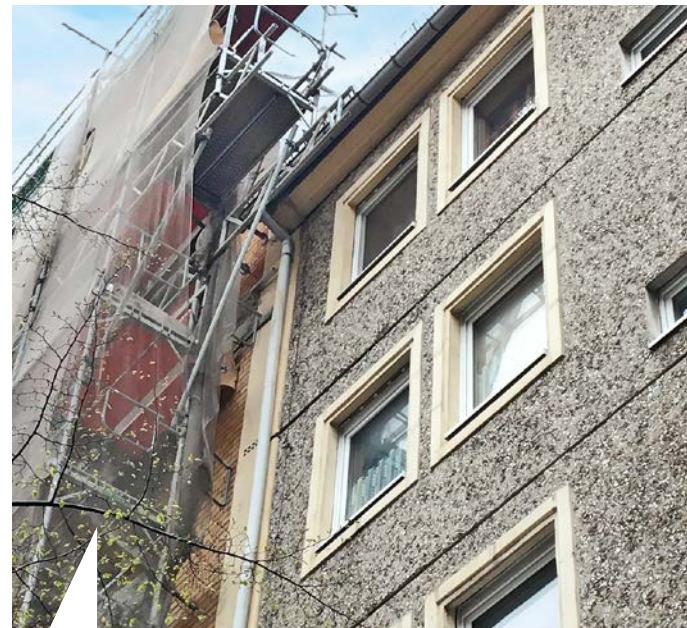
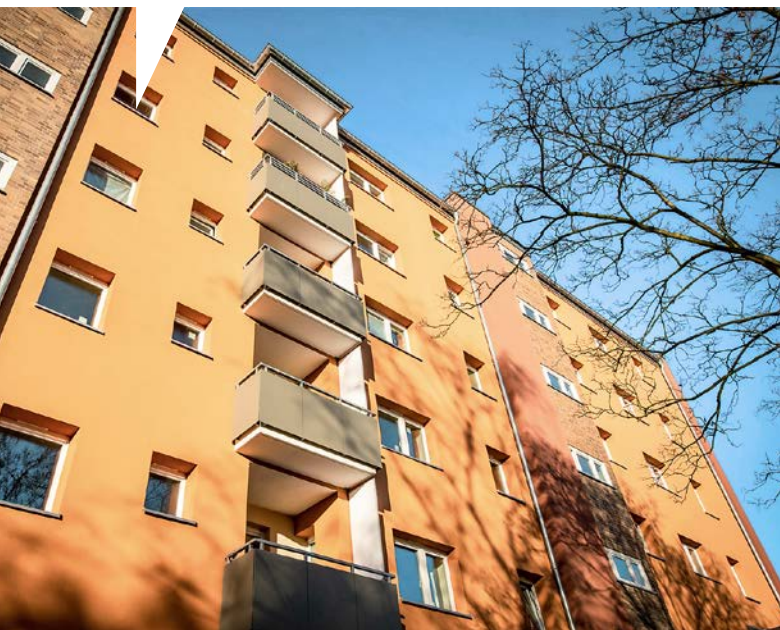
Im Sommer 2021 wurde die WATERKANT in der Daumstraße in Berlin-Spandau fertiggestellt. Kurz darauf waren die 364 Wohnungen voll vermietet. Entwurf: Wiechers Beck Architekten

---

# SANIERUNG UND MODERNISIERUNG.

## BRUNSBÜTTELER DAMM

Für 74 Wohnungen am Brunsbütteler Damm 269 a-d in Berlin-Spandau wurde eine Strang- und Badsanierung durchgeführt. Planmäßig begonnen wurde die Strangsanierung für den Brunsbütteler Damm 281-301, hier für insgesamt 144 Wohnungen in vier Blöcken.

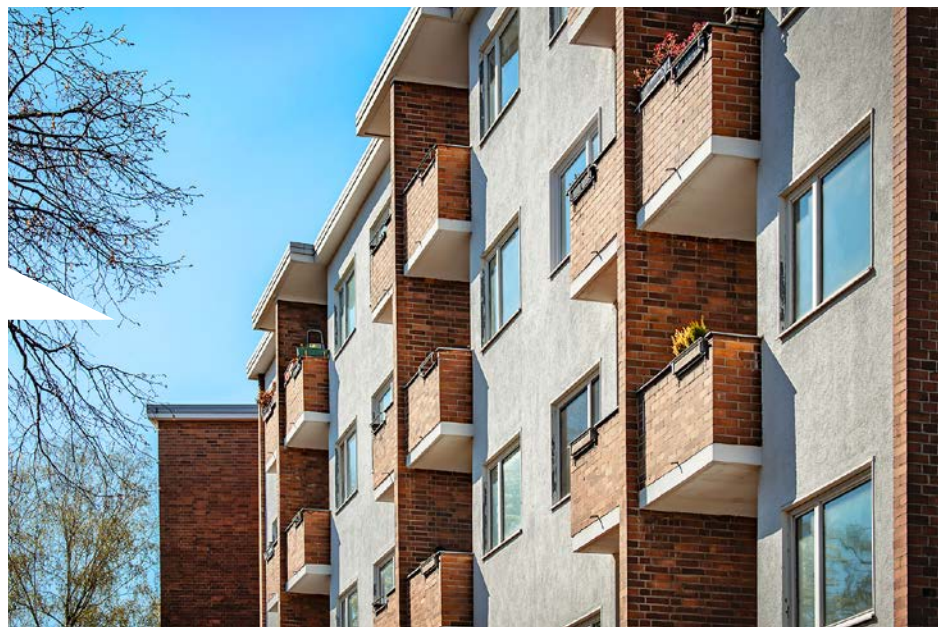


## TORSTRASSE

Für den Komplex Torstraße/Linienstraße konnte die energetische Sanierung begonnen bzw. fortgesetzt werden. Dabei wurden Dächer und Fassaden instandgesetzt sowie Fenster und Hauseingangstüren erneuert. Für insgesamt 125 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten erfolgt die Sanierung unter Erhalt der spezifischen Baukultur.

## SEYDLITZSTRASSE

Im Oktober 2021 begannen die umfangreichen Baumaßnahmen in der Seydlitzstraße 19. Dächer, Treppenhäuser, Keller und insgesamt 104 Wohnungen werden bis zum Winter 2023 komplex saniert und instandgesetzt.







**LEIPZIGER STRASSE**

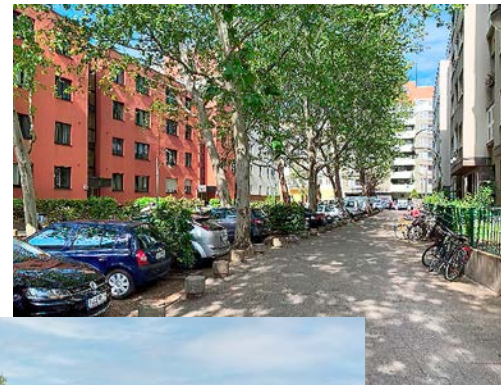
In der Leipziger Str. 55-58, einem großen Wohnblock mit 273 Wohnungen und ebenerdigen Gewerbeeinheiten sowie Arztpraxen im 1. OG konnte eine komplexe Sanierung abgeschlossen werden.

**AKQUISITIONEN.**



**LIEBIGSTRASSE**

Anfang des Jahres übernahm die WBM 107 Wohnungen in der Liebigstraße 4b-11 in Berlin-Friedrichshain.



**WERNER-DÜTTMANN-SIEDLUNG**

Die WBM erwarb die Werner-Düttmann-Siedlung mit 577 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in Berlin-Kreuzberg und bewahrt damit innerstädtische Wohnungen als kommunales Eigentum.

---

# KÜMMERN.

## DIE WBM ALS PARTNERIN IHRER MIETER\*INNEN UND IM QUARTIER.

Wir stellen unsere Kund\*innen in den Mittelpunkt unserer Arbeit. Wir verbessern den Service und fördern aktive Nachbarschaften in unseren Beständen. So konnten wir die Mitsprache und Mitgestaltung durch unsere Mieter\*innen ausbauen und zahlreichen Neu-Berliner\*innen mit Fluchterfahrungen das Ankommen in der Stadt erleichtern.



Zum ersten Mal führten wir im März und April 2021 eine umfassende Mieter\*innenbefragung durch. Rund ein Viertel unserer Mieter\*innen antwortete. Das Ergebnis macht uns stolz:

- Acht von zehn Mieter\*innen würden die WBM weiterempfehlen
- Fast drei Viertel (73,9%) sind mit ihrer Wohnung zufrieden
- Ein fast so hoher Prozentsatz (70,9%) ist mit dem Service zufrieden
- Sehr zufrieden sind unserer Mieter\*innen auch mit den Wohnkosten und dem Preis-Leistungsverhältnis

Um unsere Mieter\*innen noch besser informieren und den Kontakt besser halten zu können, haben wir zum Jahresende die erste Ausgabe unseres Magazins „MITTENDRIN.“ herausgebracht, das seitdem einmal im Quartal an rund 33.000 Haushalte verteilt wird.

„Vom Haus zum Quartier“ – unter dieser Maxime haben wir im vergangenen Jahr entscheidende Meilensteine auf dem Weg zur Neuausrichtung unserer Quartierbewirtschaftung erreicht. Die neugebildeten Quartiere stehen in einem sozial-räumlichen Zusammenhang.



**NEUE QUARTIERBEWIRTSCHAFTUNGSTEAMS**  
Die Teams setzen sich aus Quartiersbetreuer\*innen und Hausmeister\*innen zusammen.



Gutes Wohnen bedeutet auch ergänzende Angebote wie Einzelhandel, Schulen, Sportanlagen oder Gewerbe. So ganzheitlich wie wir das Quartier begreifen, bewirtschaften wir es auch. Unsere Quartiersbewirtschaftungsteams arbeiten agil. Das heißt, dass bei der Erledigung der Aufgabe nicht die einzelne Person im Mittelpunkt steht. Das Team organisiert sich innerhalb eines klar abgesteckten Rahmens und mit eindeutig zugeteilten Rollen selbst.

Im März 2021 haben wir das Pilotprojekt dazu erfolgreich abgeschlossen. Im Barnim-Viertel, an der Friedenstraße und im Richard-Sorge-Viertel arbeitet ein Quartiersteam mit sechs Kolleg\*innen in der Quartiersbetreuung mit elf Hausmeister\*innen Hand in Hand für insgesamt 5.600 Mieter\*innen. Mit der Umsetzung des neuen Hausmeisterkonzepts werden zukünftig wieder WBM-eigene Hausmeister\*innen in den Beständen vor Ort tätig sein. Insgesamt 41 neue Kolleg\*innen wurden aus

**VOM HAUS ZUM QUARTIER**

Gutes Wohnen endet nicht an der Grundstücksgrenze. Die WBM sorgt auch für ein gutes Wohnumfeld.



172 Bewerbungen ausgewählt. Zehn neue Kolleg\*innen nahmen ihre Arbeit im III. Quartal auf, 31 weitere folgten zu Beginn des Jahres 2022.

Mieterbeiräte leisten einen wichtigen Beitrag für das harmonische Zusammenleben in den Quartieren. Unsere Mieter\*innen bringen ihre Interessen und Bedürfnisse über die Mieterbeiräte ein. Im Jahr 2021 wurden neue Mieterbeiräte für die Quartiere Oranienburger Straße, Boxhagener Kiez, Südliche Friedrichstadt und Brunsbütteler Damm gewählt. Auch in den nächsten Jahren werden wir weitere Mieterbeiratswahlen initiieren und so unseren Mieter\*innen die Möglichkeit geben, sich aktiv einzubringen.

Wir unterstützen 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. Da auch in 2021 nur wenige Kultureinrichtungen geöffnet waren, brachten wir Konzerte und Filmvorführungen zu unseren Mieter\*innen vor Ort. Mit Projekten wie „Kiez Kann!“ oder „Hallo Neue Nachbarn“ stärken wir die Netzwerke und Gemeinschaften unserer Mieter\*innen in den Beständen.

Ergänzend fördern wir durch Spenden und Sponsoring gemeinnützige Institutionen und Einrichtungen.

Die andauernden, coronabedingten Kontaktbeschränkungen gingen vor allem an unseren Gewerbetrieter\*innen nicht spurlos vorüber. Vor allem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in touristischen Lagen litten unter teilweise erheb-

**GESAMTBESTAND 2021 | 2020**

Wohneinheiten Anzahl .....	<b>32.343</b>   31.846
Fläche in m <sup>2</sup> .....	<b>2.015.853</b>   1.986.400
Gewerbeeinheiten Anzahl .....	<b>1.452</b>   1.463
Fläche in m <sup>2</sup> .....	<b>297.656</b>   296.585

lichen Umsatzrückgängen. Während sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Fördermaßnahmen immer wieder änderten, führte unser Team Gewerbe zahlreiche Gespräche mit unseren Gewerbenmieter\*innen.

Wo Unternehmer\*innen alle Möglichkeiten zur Kostenreduzierung und Förderung ausgeschöpft hatten, kamen wir ihnen entgegen mit Mietstundungen und Ratenzahlungen, befristeten Mietverträgen, veränderten Vertragslaufzeiten oder auch Untermietgenehmigungen, um nur einige Beispiele zu nennen. Unser oberstes Ziel war immer, den Branchen- und Mietermix zu erhalten und einer drohenden Verwaisung von Geschäfts- und Einkaufsquartieren durch Geschäftsaufgaben oder Insolvenzen aktiv entgegenzuarbeiten. Denn hier sehen wir uns als landeseigenes Unternehmen in der Verantwortung.

## LEISTBARE MIETEN, GERINGER LEERSTAND

2021 | 2020

### Istmiete €/m<sup>2</sup> (durchschnittlich)

Wohnung.....	6,23   6,27
Gewerbe.....	11,97   12,16

### Leerstandsquote (in %)

Wohnung.....	2,3 %   1,6 %
Gewerbe.....	5,6 %   6,7 %

## SOZIALES UND KULTUR BEI DER WBM

7.250 m<sup>2</sup>

Zentrum für Jugend, Soziales und Kultur  
Rathenower Straße (Mischnutzung)

6.500 m<sup>2</sup>

für sozialorientierte Beratung wie  
Familienzentren, Suchtberatung,  
aber auch Beratung Obdachloser  
und Jugendlicher

7.200 m<sup>2</sup>

Unterkünfte für  
Geflüchtete

4.300 m<sup>2</sup>

für sozialorientierte Betreuung  
wie Mutter-Kind-Einrichtungen,  
Badeanstalten, Frauenhäuser

7.000 m<sup>2</sup>

für kulturelle Nutzungen wie  
Museen, Galerien, Ateliers

13.000 m<sup>2</sup>

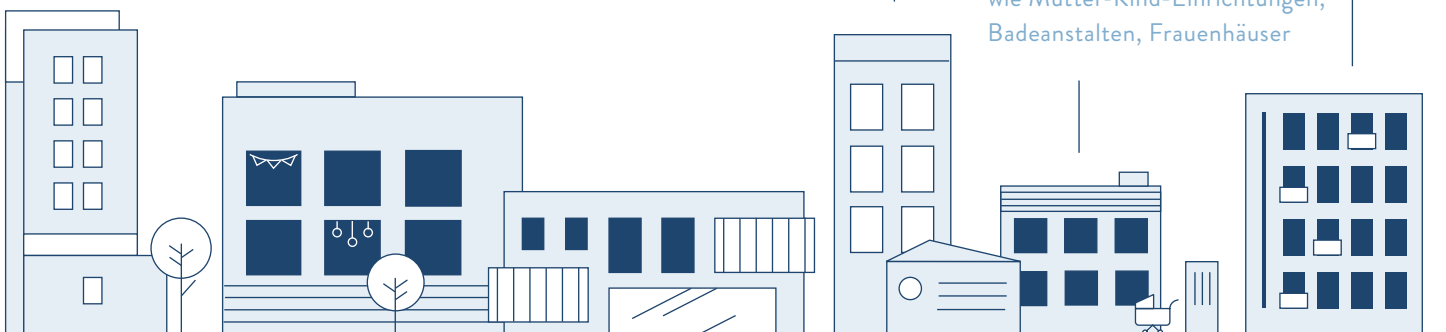
für Kinder (KiTa, Nachhilfe,  
Kinderbetreuung)

2.000 m<sup>2</sup>

für Senior\*innen / Pflege /  
Begegnungsstätten /  
Demenz-WGs

500 m<sup>2</sup>

für sozial orientierte  
Gastronomie wie z. B.  
Suppenküchen



# GEMEINSCHAFT BEI DER WBM.



## MUSIK UND FILM IM BESTAND

Im Mai 2021 kam die Musik zu unseren Mieter\*innen in der Almstadtstraße 49-51. Das Duo „MaSur“ unterhielt die Senior\*innen mit einem Mix aus Klassik, Jazz und Popmusik. Im September luden wir die Anwohner\*innen der Dresdner Straße 116 zu Kurzfilmvorführungen ein.



## GEWERBE

Auch in 2021 vereinbarten wir, oft mehrfach und unter wechselnden Rahmenbedingungen, eine faire Lastenverteilung mit unseren Gewerbetrieber\*innen.



## MAGAZIN

Im Dezember 2021 erschien die erste Ausgabe unseres neuen Magazins MITTENDRIN. Darin informieren wir auf unterhaltsame Weise über aktuelle Projekte ebenso wie über die Arbeit unserer Mitarbeiter\*innen.

**SPENDEN UND SPONSORING**

- Das HAUS, Kinder- und Familienzentrum, in Friedrichshain mit Mobiliar und Spielzeug
- den Schwarzenberg e. V. bei der Leon Ferrari-Ausstellung in Mitte
- den Straßenkinder e. V. mit dem Mittagstisch auf dem Alexanderplatz
- den Fitness-Club Spandau bei der Aktion „Weihnachten für Alle“
- das Geschwisterangebot des Kinderhospizes Berliner Herz des Humanistischen Verbands Berlin-Brandenburg KdöR in Friedrichshain.



Die Sponsoringvereinbarungen mit dem ALBA Berlin Basketballteam e. V. im Kinder- und Jugendsport in Mitte und Friedrichshain sowie mit der KiezOase in Friedrichshain wurden fortgeführt.



**FESTIVAL OF LIGHTS**

Beim 17. Festival of Lights trat die WBM erneut als Sponsorin auf. Videoprojektionen und Lichtinstallationen luden zu abendlichen Spaziergängen ein. Das Nikolaiviertel wurde während des Festivalzeitraums erleuchtet, zusätzlich gab es für die Mieter\*innen an der Daumstraße einen "Abend im Kiez".





**HALLO NEUE NACHBARN**

Unser Patenschaftsprojekt erleichtert Mieter\*innen mit Fluchterfahrung das Ankommen. Neben einer multilingualen Sprechstunde zu Mietverträgen und sonstigen Dokumenten helfen Patinnen und Paten bei der Orientierung im Quartier und begleiten bei Arzt- und Behördengängen.



**KIEZ KANN!**

Das Projekt „Kiez kann!“ der Bürgerstiftung Berlin fördert Gemeinschaft und hilft Kindern, Vertrauen in sich und andere aufzubauen. Gemeinsam lernen Kinder, Verantwortung zu übernehmen – für sich selbst, ihre Mitmenschen und ihr Wohnumfeld.



### GRÜNE HÖFE

Unsere Mieter\*innen pflegen das Grün und zugleich Nachbarschaften: 2021 kamen 15 neue Mieter\*innengärten hinzu. Insgesamt gab es 30 Grüne Höfe, fünf weitere sind in der Planung. Zudem pflegen Mieter\*innen 32 Grünflächen.

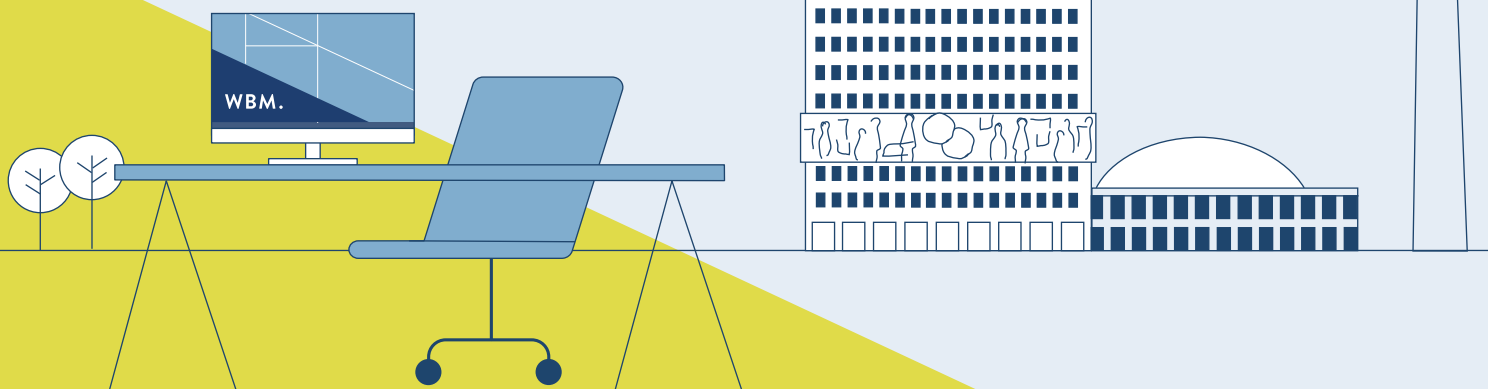


---

# LERNEN.

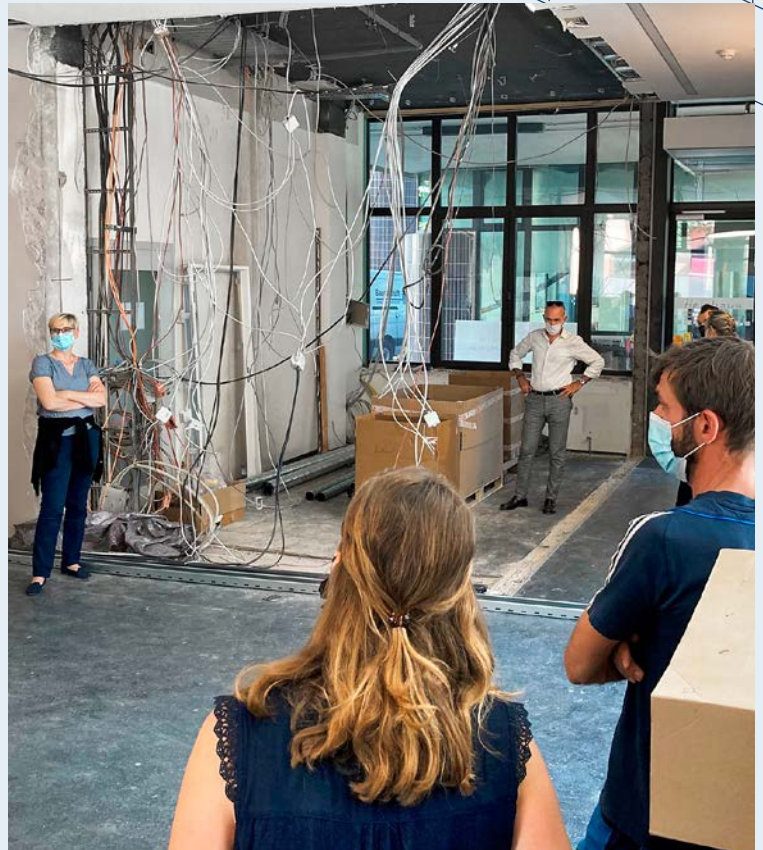
## DIE WBM ENTWICKELT SICH WEITER.

Trotz der Einschränkungen durch die Pandemie blieb die WBM auch im vergangenen Jahr leistungsfähig und agil. Zahlreiche Vernetzungs- und Digitalisierungsmaßnahmen trugen dazu bei, dass die WBM weiterhin als attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen wird.



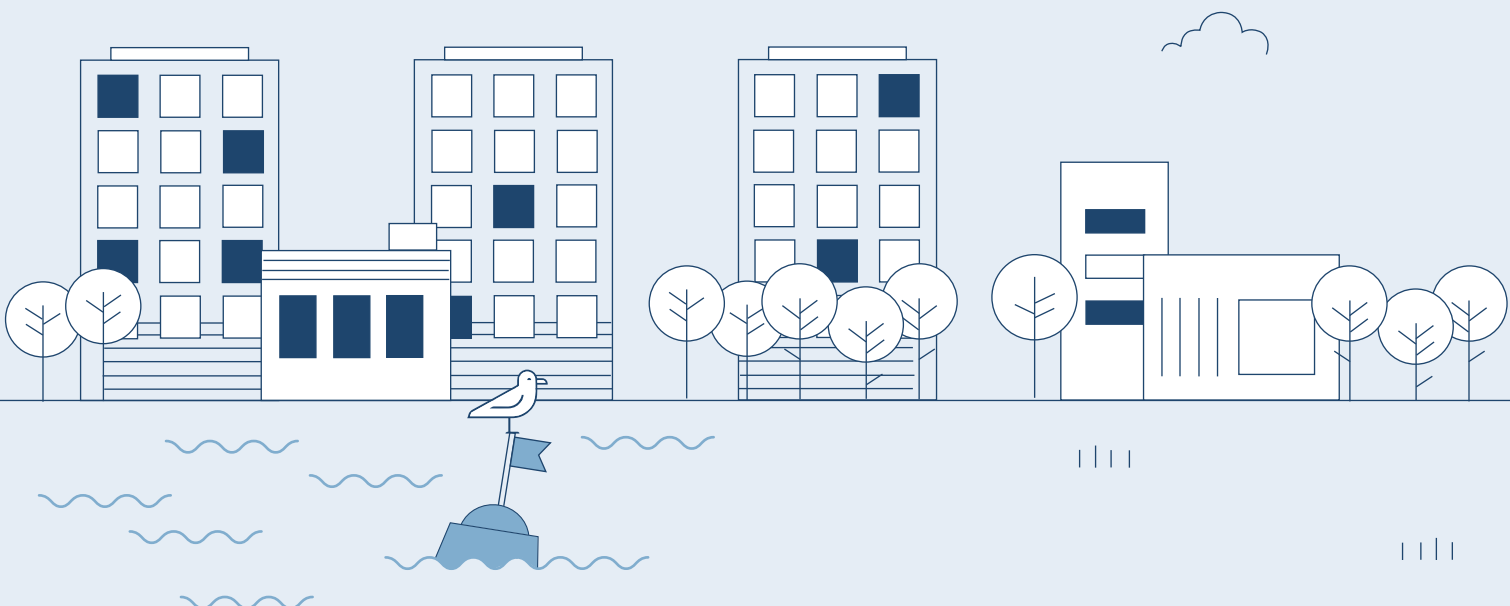
Das Jahr 2021 begann mit dem Einzug in unser Interimsquartier am Spittelmarkt. Doch die großzügigen und hellen Büroflächen blieben weitgehend leer. Denn wie schon im Vorjahr galten die Kontaktbeschränkungen in der andauernden Corona-Pandemie. Unsere Mitarbeiter\*innen waren durchgängig dazu aufgerufen, möglichst von zuhause zu arbeiten und ihre Büros nur aufzusuchen, wenn sich das nicht vermeiden ließ. Dies gelang, weil alle mit mobilen Endgeräten, also Notebook, Smartphone oder Tablet ausgestattet wurden.

Gleichzeitig trieben wir die Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse weiter voran. Im Mai schalteten wir die digitale Personalakte frei. Seitdem können alle Beschäftigten ihre Personalakte jederzeit von jedem Ort aus einsehen, Dokumente abrufen und bei Bedarf auch ausdrucken. Wir begannen mit der Digitalisierung der eingehenden Geschäftspost und führten die elektronische Rechnungsbearbeitung durch. Mit der Umstellung auf Windows 365 führten wir unser Social Intranet ein, das eine neue Dialogkultur im Unternehmen ermöglichte. So verzehnfachte sich zum Beispiel die Zahl der Teilnehmer\*innen an unseren regelmäßigen Austauschrunden mit der Geschäftsführung im Format „mittendrin“, nachdem dieses von Präsenz auf digital umgestellt worden war.



#### ALLE UNTER EINEM DACH

Bei Baustellenführungen konnten sich unsere Mitarbeiter\*innen vom Modernisierungsfortschritt der Unternehmenszentrale überzeugen.



Ebenfalls online führten wir das erste 360°-Führungskräfte-Feedback durch. Alle Führungskräfte wurden von Mitarbeiter\*innen, Vorgesetzten, Kolleg\*innen und Kund\*innen mittels eines umfangreichen Fragebogens anonym beurteilt. Wir helfen so unseren Kolleg\*innen mit Personalverantwortung, ihre Führungskompetenz weiterzuentwickeln. Die Rückmeldung stärkt die Eigenverantwortung und schärft die eigene Wahrnehmung, indem sie Selbst- und Fremdbild abgleicht. Schließlich haben Personalabteilung und Führungskräfte aus den Ergebnissen konkrete Maßnahmen für die persönliche Weiterentwicklung abgeleitet. Unser Ziel ist es, im ganzen Unternehmen eine offene Feedbackkultur fördern.

Die WBM ist nach wie vor eine attraktive Arbeitgeberin. 722 Bewerber\*innen wollten im vergangenen Jahr in unserem Unternehmen arbeiten, 41 konnten wir schließlich als neue Kolleg\*innen begrüßen. Allen im Berichtsjahr ausgelernten Auszubildenden konnten wir ein unbefristetes Arbeitsverhältnis anbieten. Im Jahr 2021 hat der WBM Konzern acht Auszubildende eingestellt. Insgesamt sind 25 Auszubildende beschäftigt.

Auch nach der Ausbildung hört das Lernen nicht auf. 160 Beschäftigte haben fachspezifische Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Dazu kamen 50 Beschäftigte, die Schulungen zu übergreifenden Themen wie die Stärkung von Persönlichkeits-, Methoden-, Sozial- oder Kommunikationskompetenzen nutzten. Zum ersten Mal beteiligte sich die WBM an der bundesweiten Aktion „Schichtwechsel“. Kolleg\*innen tauschten für einen Tag ihre Arbeitsplätze mit Angestellten aus Werkstätten für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Wir schlossen die Evaluierung der psychischen Gefährdungsbeurteilung mit einem weitgehend positiven Ergebnis ab. Anregungen aus den Workshops zu Führungskräfteentwicklung, Neugestaltung der Büroflächen, Digitalisierung, Prozessmanagement haben wir in einem Katalog dokumentiert.

Neben den gewohnten Gripeschutzimpfungen bot unser betriebsärztlicher Dienst auch zwei Mal Corona-Impfungen für alle Mitarbeiter\*innen und ihre engsten Angehörigen an, die rege nachgefragt

wurden. Alle Angestellten erhielten eine steuerfreie Einmalzahlung in Höhe von 600 Euro („Corona-Prämie“).

Unser Sport- und Gesundheitsprogramm konnte fortgesetzt werden, wenn auch mit Einschränkungen. Soweit möglich war, haben wir unsere Angebote digital umgestellt und bieten virtuelle Kurse an, z.B. für Yoga und Laufen.

Währenddessen ging der Umbau unseres Firmensitzes in der Dircksenstrasse ununterbrochen weiter. Begleitet wurde der Umbau durch unsere unternehmensinterne Fokusgruppe. Deren Mitglieder wirken als Sprachrohr aus dem Unternehmen und als Vermittler in die jeweiligen Teams und Abteilungen. Nach wie vor gilt unser Leitmotiv „Alle unter einem Dach“. Aus den positiven Erfahrungen mit mobilem Arbeiten während der Pandemie haben wir gelernt, dass dies nicht immer gleichzeitig sein muss. Wir veränderten die Büroplanung so, dass mehr Raum für Begegnung und kollaboratives Arbeiten entsteht.

Corona hat uns gezeigt, dass ein ortsgebundenes Arbeiten am Arbeitsplatz im Büro nicht immer zwingend erforderlich und die Erledigung vieler Aufgaben auch mobil möglich ist. Diese Flexibilität wird auch die Bürolandschaft am runderneuten Unternehmenssitz prägen. Es wird dort künftig grundsätzlich keine personengebundenen Arbeitsplätze mehr geben. Die Schreibtische und Büros werden je nach Bedarf und Anwesenheit genutzt.

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

## GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

## ANTEIL VON FRAUEN UND MÄNNERN IN DEN TARIFLICHEN ENTGELTGRUPPEN

Entgelt- gruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
I / I A	0,0	0,0	2,0	100,0	0	0	16,18
II / II A	2,0	100,0	0,0	0,0	0	0	18,00
III / III A	128,0	86,5	20,0	13,5	0	0	20,61
IV / IV A	55,0	62,5	33,0	37,5	0	0	24,47
V / V A	35,0	56,5	27,0	43,5	0	0	28,14
VI	9,0	52,9	8,0	47,1	0	0	31,15
1 / 1 A	1,0	20,0	4,0	80,0	0	0	14,71
2 / 2 A	0,0	0,0	1,0	100,0	0	0	17,55
3 / 3 A	0,0	0,0	10,0	100,0	0	0	18,77
4 / 4 A	7,0	24,1	22,0	75,9	0	0	21,18
5	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	24,06
1 (GF)	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0	
AT 2. Ebene	1,0	25,0	3,0	75,0	0	0	
AT 3. Ebene	9,0	64,3	5,0	35,7	0	0	
AT 4. Ebene	0,0	0,0	3,0	100,0	0	0	
AT sonstige	2,0	50,0	2,0	50,0	0	0	
<b>Nur Führungskräfte</b>							
1 (GF)	1,0	50,0	1,0	50,0	0	0	
FK 2. Ebene	1,0	25,0	3,0	75,0	0	0	
FK 3. Ebene	10,0	62,5	6,0	37,5	0	0	
FK 4. Ebene	19,0	61,3	12,0	38,7	0	0	

\*arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

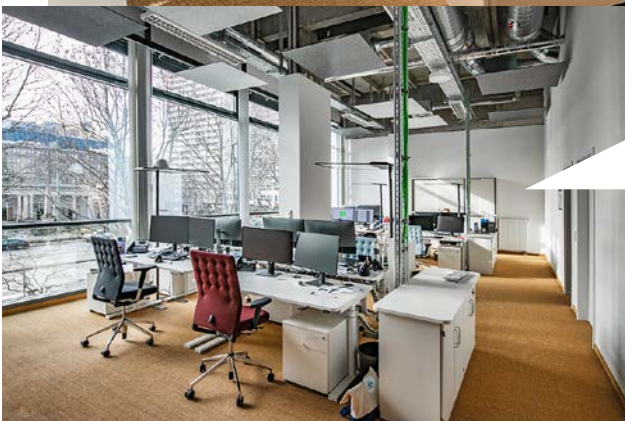
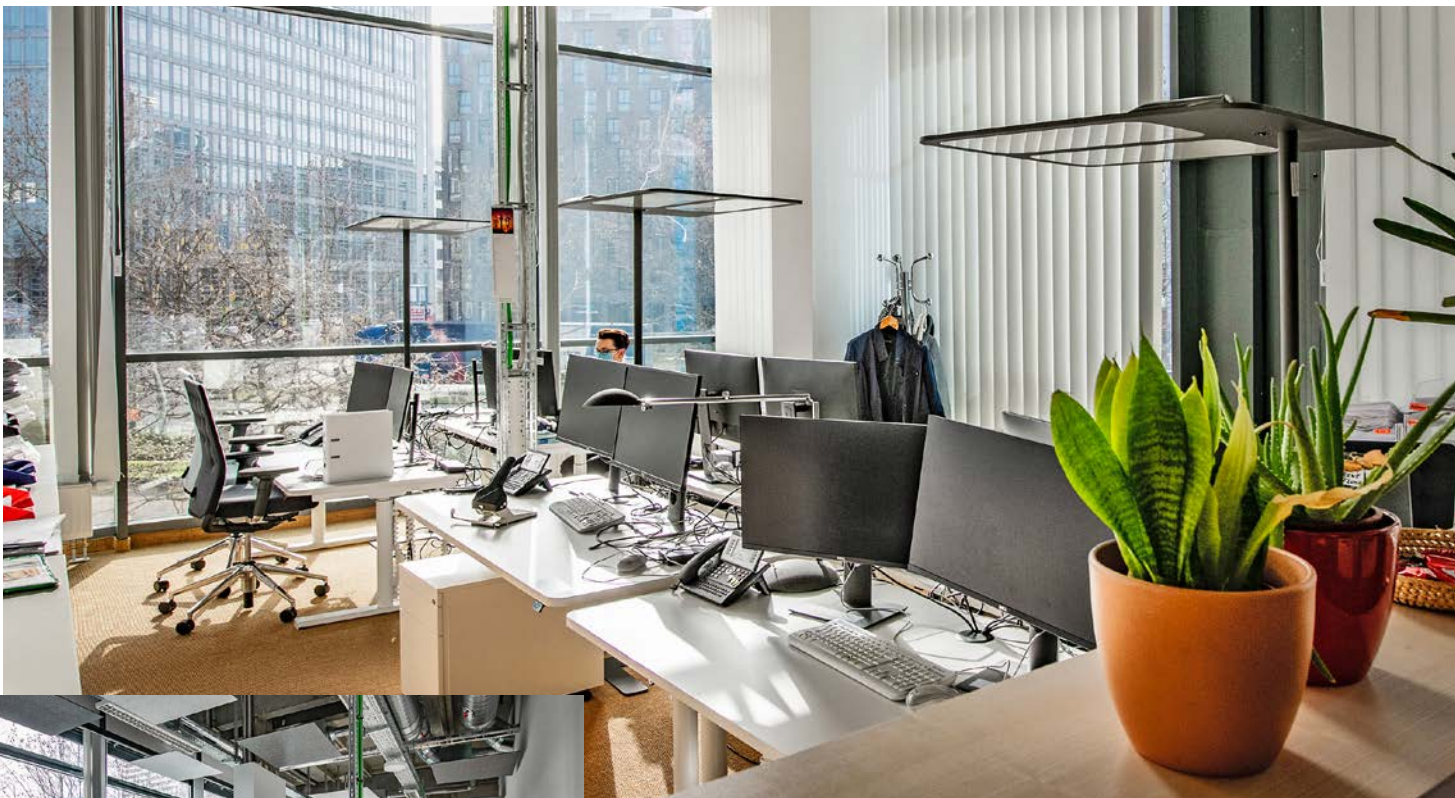
AT: außertarifliche Bezahlung

GF: Geschäftsführung

FK: Führungskräfte

---

# MIT ABSTAND AM BESTEN.



## FLEXIBLE ARBEITSPLÄTZE

Aus den positiven Erfahrungen mit mobilem Arbeiten wurde die Büroplanung für unsere Unternehmenszentrale in der Dircksenstrasse angepasst. Der Umbau wird durch unsere hausinterne Fokusgruppe begleitet.

## HOMEOFFICE UND FLEXIBLE ARBEITSZEITEN

Ortsgebundenes Arbeiten ist nicht zwingend erforderlich und die Erledigung vieler Aufgaben ist auch mobil möglich. Alle Mitarbeiter\*innen wurden mit mobilen Endgeräten ausgestattet. Gleichzeitig wurden die Arbeitszeiten im Sinne von mehr Selbstbestimmung und Eigenverantwortung ausgedehnt.





### WEIHNACHTEN ...

Wegen pandemiebedingter Kontaktbeschränkungen mussten auch in diesem Jahr größere Feste ausfallen. Stattdessen trafen sich die Mitarbeiter\*innen in der Vorweihnachtszeit mit Abstand und im Freien.



Hier gilt die 3G-Regel.



Geimpft. Genesen. Getestet.

**WBM.**  
WOHNUNGSBAU/GESELLSCHAFT  
BERLIN MITTE URB

### CORONA-SCHUTZMASSNAHMEN

Unser betriebliches Maßnahmenkonzept wurde laufend überprüft und auf die jeweiligen gesetzlichen Regelungen angepasst. Wenn möglich, arbeiteten unsere Mitarbeiter\*innen mobil. Falls erforderlich, kamen sie ins Büro, dabei galt in unseren Dienstgebäuden die 3-G-Regel.





**AKTIONSTAG „SCHICHTWECHSEL“**

Zum ersten Mal beteiligte sich die WBM am bundesweiten Aktionstag „Schichtwechsel“ im September 2021. Unsere Mitarbeiter\*innen nutzen die Chance, über den Tellerrand zu schauen und tauschten den Schreibtisch für einen Tag gegen Werkzeug und Gartengeräte.



**360-GRAD-FEEDBACK**

Das erstmals durchgeführte 360°-Führungskräfte-Feedback fördert eine offene Feedbackkultur im gesamten Unternehmen. Alle Führungskräfte wurden von Mitarbeiter\*innen, Vorgesetzten, Kolleg\*innen und Kund\*innen anonym beurteilt.



# INNOVATIV UND LEISTUNGSSTARK.

## SCHLANKE UNTERNEHMENSPROZESSE UND MEHR BETEILIGUNG

Im vergangenen Jahr haben wir die digitale Personalakte, den digitalen Posteingang sowie die eRechnung in der WBM für schlankere Unternehmensprozesse eingeführt. Mit der Digitalisierung unseres regelmäßigen Austausches mit der Geschäftsführung „mittendrin“ konnten wir die Anzahl der Teilnehmer\*innen verzehnfachen.



## INFORMATION UND AUSTAUSCH IM INTRANET

Mit der Umstellung auf Microsoft 365 wurden Tools für vernetztes und ortsunabhängiges Arbeiten bereitgestellt. Unser neues Social Intranet ist seit dem Sommer 2021 die zentrale Informationsplattform der WBM und bietet vielfältige Möglichkeiten für den Austausch untereinander.

## FORSCHUNGSPROJEKT „BALT BEST“

„BaltBest“ steht für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“. Die WBM beteiligte sich mit anderen Wohnungsunternehmen, dem Branchenverband sowie Industriepartnern aus dem Heizungs- und Energiebereich am größten Forschungsprojekt dieser Art in Deutschland.



---

# KONZERN- LAGEBERICHT 2021

A decorative graphic at the bottom of the page consists of a grid of thin blue lines. A diagonal band of yellow color runs from the bottom-left corner towards the top-right corner, crossing the grid lines.

# 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 Berlin verfügen wir über 32.000 Mietwohnungen. Rund 75 % dieses Portfolios befinden sich in den zentralen Stadtteilen Mitte und Friedrichshain. Der WBM Konzern verfügt zusätzlich über mehr als 297.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, die zum wirtschaftlichen Erfolg beitragen. Sie befinden sich einerseits konzentriert in zwei Bürohochhäusern, einer Kongresshalle sowie in Einzelhandelsimmobilien in den Berliner Geschäftszentren Friedrichstraße und Alexanderplatz. Andererseits verfügen 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 das große Stadtquartier, das beim Umbau des Stadtraums am Molkenmarkt/Klosterviertel entstehen wird. 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 die Einbeziehung unserer Stakeholdergruppen.

Wir setzen die rechtlichen Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin um. Dazu gehören das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG), die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der

Ergänzungsvereinbarung aus dem April 2021, der Gesellschafterbeschluss zur „Regelung des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“, die Beteiligungshinweise des Landes Berlin und das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlinLAG).

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) war am 23. Februar 2020 mit Rückwirkung zum 18. Juni 2019 in Kraft getreten und hatte Mieten auf den Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren beziehungsweise auf definierten Mietobergrenzen abgesenkt. Dieses Gesetz wurde vom Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 25. März 2021 für nichtig erklärt.<sup>1</sup> Das Land Berlin ersetzte die entfallenen Regelungen des „Mietendeckels“ durch die „Regelung des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“, die ausschließlich für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gilt. Demnach dürfen abgesenkte Mieten frühestens mit Ankündigung ab 1. Januar 2022 schrittweise um nicht mehr als 2,5 % p.a. bis maximal zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Die Bestandsmieten können mit Ankündigung frühestens ab 1. Januar 2022 um bis zu 1 % jährlich erhöht werden. Bei Wiedervermietung darf maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 %, mindestens jedoch die Höhe der Vormietermiete angesetzt werden.<sup>2</sup>

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

Unser Ziel, den eigenen Immobilienbestand zu erhöhen, verfolgen wir zum einen durch Neubau auf eigenen, angekauften oder vom Land Berlin eingebrachten Grundstücken und zum anderen durch Ankauf von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen.

<sup>1</sup> Pressemitteilung Bundesverfassungsgericht vom 15.04.2021

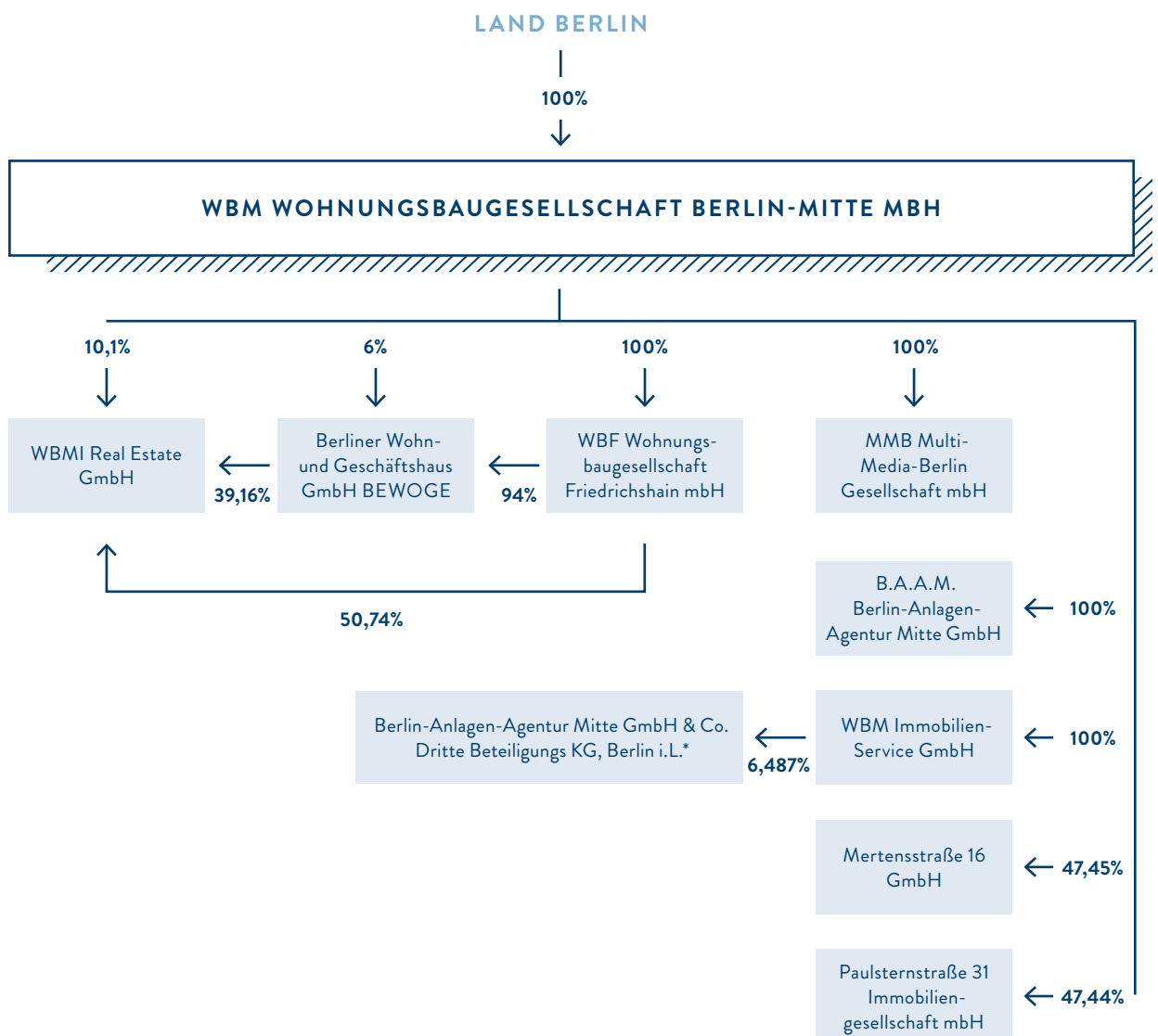
<sup>2</sup> Gesellschafterbeschluss vom 16.08.2021

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 übte das Land Berlin das kommunale Vorkaufsrecht gemäß § 24 ff. BauGB zu Gunsten der landeseigenen Wohnungsunternehmen aus, um die angestammte Einwohnerschaft vor Verdrängung zu schützen und die soziale Mischung zu erhalten. Die verstärkte Ausübung dieser Praxis kam nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 zum Erliegen.<sup>3</sup>

Die im zweiten Jahr andauernde Corona-Pandemie beeinflusste weiter unsere Geschäftstätigkeit in vielen Bereichen. Pandemiebedingte Schließungen und Kontaktbeschränkungen führten zu Umsatzeinbußen bei vielen unserer Gewerbemiet\*innen und in der Folge zu Mietstundungen und Mietverzichten. Betroffen waren auch betriebliche Abläufe, wie zum Beispiel die Organisation von Homeoffice sowie notwendige Arbeitsschutz- und Hygienemaßnahmen in den Büros der WBM. Die Corona-Pandemie trug dazu bei, das Arbeiten stärker zu digitalisieren.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH als Konzernmutter konzentriert als alleinige personenhaltende Gesellschaft im Konzernverbund



<sup>3</sup> Pressemitteilung Bundesverwaltungsgericht vom 09.11.2021

\* Zweckgesellschaft

alle Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung. 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 2021 des WBM Konzerns liegt bei 38,8 Mio. €. Die WBM beendet das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 24,5 Mio. € vor den Gewinnabführungen der MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) und der WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Das Jahresergebnis berücksichtigt 16,5 Mio. € aus der Ausschüttung des Jahresergebnisses der WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF) aus dem Jahr 2020.

Die WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der WBM. Mit ihrem Immobilienbestand (14.399 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 2021 ein Jahresergebnis von 21,0 Mio. € (vor Übernahme der Jahresergebnisse der WBMI und der BEWOGÉ). Neben der Bestandsbewirtschaftung errichtet die WBF Wohnbauten mit Gewerbeanteil.

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 2021 der WBMI beträgt 10,2 Mio. € vor Abführung an die WBF.

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 2021 ein Ergebnis von -1,8 Mio. € (vor Verlustausgleich durch die WBF), vorrangig bedingt durch die Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung. Über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WBF wird 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 m<sup>2</sup> 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 Gewinnabführung von 1,8 Mio. €.

Die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) ist eine 100 %-ige Tochter der WBM. Sie stellt als Eigentümerin von Kabelnetzen in Immobilien multimediale und telemetrische Dienste für Konzernunternehmen 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 2021 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 Quadratmeter
- Erlösschmälerungsquote.

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft wird seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie deutlich gebremst, wenn auch Erholungstendenzen sichtbar waren. Auf die erste Jahreshälfte 2021, die vor allem durch die Pandemie geprägt war, folgte eine Erholung nahezu aller Sektoren im Sommer. Parallel belasteten zunehmend Lieferengpässe und Materialknappheit die Konjunktur, vor allem im verarbeitenden Gewerbe. Im Herbst dämpfte der erneute Anstieg der Corona-Infektionen die wirtschaftliche Erholung. Im Ergebnis stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 %. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 3,6 %, die Bauinvestitionen stagnierten mit einem Zuwachs von lediglich 0,1 %.<sup>4</sup> Für das Gesamtjahr 2022 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 3,6 %. Dabei wird die Wirtschaftsleistung im I. Quartal durch die Pandemie voraussichtlich vor allem in den Dienstleistungsbereichen beeinträchtigt.

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2021 insgesamt einen neuen Umsatzrekord, insbesondere aus dem Onlinehandel, erzielt, mit einem Umsatzplus von 0,9 %. Wegen der am Anfang des Jahres grassierenden Omikron-Variante des Corona-Virus bleiben die Wachstumserwartungen für 2022 insgesamt verhalten. Die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 entsprach dem Vorjahr (+7.000 / 0,0 %).<sup>5</sup>

Die Berliner Wirtschaft wuchs 2021 nach einer Schätzung der Investitionsbank Berlin (IBB) zum Jahresende um knapp 3,0 %. Die Beschäftigung wuchs demnach um 3,2 % und damit deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt.

Nach einer kräftigen Erholung wurde die Berliner Konjunktur im letzten Quartal 2021 von Material- und Lieferschwierigkeiten, stark steigenden Energiepreisen, einer vierten Pandemiewelle sowie einer neuen, hochansteckenden Virus-Mutation beeinträchtigt. Während die Umsätze der Berliner Industrie in den ersten zehn Monaten noch deutlich um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum stiegen, sanken die Umsätze im Gastgewerbe in den ersten neun Monaten um 22,9 %. Trotz eines vorsichtigen Wiederanlaufens des Tourismus über den Sommer gingen die Gästezahlen von Januar bis Oktober insgesamt um 16,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück.

In Berlin waren im vergangenen Jahr 18.400 Personen bzw. 0,9 % mehr erwerbstätig als im Jahresdurchschnitt 2020. Das ist der stärkste prozentuale Anstieg aller Bundesländer. Er ist überwiegend auf die positive Entwicklung in den Dienstleistungsbereichen (+1,0 %) zurückzuführen.<sup>6</sup> Der Beschäftigungsaufbau resultierte aber auch aus den robusten Wirtschaftsbereichen wie der Digitalwirtschaft und den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen.<sup>7</sup>

### 2.2 BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Ende 2021 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen und damit etwa so viele wie Ende 2020. Ursache der stagnierenden Bevölkerungszahl im Jahr 2021 war die deutlich über der Anzahl der Geborenen liegende Sterbefallzahl. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Jahreswirtschaftsbericht BmWi 27.01.2022

<sup>5</sup> Pressemitteilung destatis 04.01.22

<sup>6</sup> Pressemitteilung Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg 25.01.2022

<sup>7</sup> Pressemitteilung IBB Berlin Konjunktur 27.12.2021

<sup>8</sup> Pressemitteilung destatis vom 20.01.2022

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg bis November 2021 in ganz Deutschland mit 341.037 Wohnungen um 2,8 %.<sup>9</sup> In Berlin sank ihre Zahl im gleichen Zeitraum um 10,6 % (von 16.007 auf 14.310).<sup>10</sup>

Von Januar bis November 2021 ging der Umsatz des Bauhauptgewerbes in Berlin gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,6 % (3.190,1 Mio. €) zurück. Die Auftragseingänge stiegen um 25,0 % auf 3.143,2 Mio. €. <sup>11</sup>

Der Markt für Mietwohnungen in Berlin blieb auch 2021 angespannt. In allen Bezirken verzeichnete das Wohnungsmarktbarometer der IBB große Angebotsdefizite für das untere (bis 6,99 €/m<sup>2</sup>), mittlere (7,00 €/m<sup>2</sup> - 9,99 €/m<sup>2</sup>) und das preisgebundene Segment, die gegenüber dem Jahr 2020 noch gewachsen sind. Lediglich der Markt für höherpreisige Mietwohnungen (10,00 € und mehr) war ausgewogen. Von einem spürbaren Abbau des Nachfrageüberhangs ist nicht auszugehen. Der höchste Bedarf wird in den unteren und mittleren Preisklassen für mittlere und große Wohnungen (45 m<sup>2</sup> bis unter 100 m<sup>2</sup>) gesehen.<sup>12</sup>

Die Mieten in Berlin stiegen zwar langsamer als bisher, aber dennoch stetig weiter. Laut Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen lagen im Juni 2021 die Bestandsmieten bei 6,37 €/m<sup>2</sup> und damit 1,1 % höher als am 31. Dezember 2019. Im IV. Quartal des Jahres 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen bei durchschnittlich 10,59 €/m<sup>2</sup> im Monat. Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres waren es noch 10,15 €/m<sup>2</sup> monatlich.<sup>13</sup>

## 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Auch im Geschäftsjahr 2021 hatte die Corona-Pandemie Einfluss auf die Geschäftsentwicklung und das Jahresergebnis des WBM Konzerns. Bereits in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wurden Annahmen zu den Auswirkungen des zweiten Corona-Jahres auf die Erfolgs- und Liquiditätslage getroffen und berücksichtigt. Diese Annahmen gingen nicht von längeren Lockdown Phasen aus.

Wir konnten das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 38,8 Mio. € bei einem

Planwert von 21,6 Mio. € abschließen. Das im Vergleich zur Planung höhere Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen insbesondere durch Verschiebungen in die Folgejahre (u. a. Südekumzeile, Seydlitzstraße, Dircksensstraße) u. a. aufgrund von fehlenden Genehmigungen sowie geringeren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung. Darüber hinaus stehen dem insgesamt positiven Ergebnis aus der Immobilienbewertung geringere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

Das im Vergleich zum Planwert (85,4 Mio. €) um 16,9 Mio. € höhere EBITDA (Ist 102,3 Mio. €) resultiert aus den genannten geringeren Aufwendungen. Die geringeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stehen im direkten Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie für den Gewerbebestand.

### 2.3.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauengagement und Ankaufsakquise war auch im Jahr 2021 wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit des WBM Konzerns. So erfolgte die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts im Quartier Waterkant Berlin mit 364 Wohnungen in Berlin Spandau.

Durch den Ankauf von Immobilien erhöht der WBM Konzern kontinuierlich seinen Wohnungsbestand. Im Bezirk Friedrichshain konnte durch den Ankauf von 2 Objekten der kommunale Wohnungsbestand um 135 Wohnungen erhöht werden.

Bereits im Sommer 2021 wurde der Kaufvertrag für 577 Wohnungen der Werner-Düttmann-Siedlung beurkundet. Zum 30.12.2021 erfolgte die Kaufpreiszahlung und mit dem 01.01.2022 übernahm der WBM Konzern im Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Wohnungen in seinen Immobilienbestand.

Der Gewerbebestand veränderte sich durch Flächenveränderungen und Zusammenlegungen von Gewerbeeinheiten.

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

<sup>9</sup> Pressemitteilung destatis vom 17.01.2022

<sup>10</sup> Statistisches Landesamt Berlin Brandenburg

<sup>11</sup> Pressemitteilung Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg 22.01.2022

<sup>12</sup> IBB Wohnungsmarktbarometer 2021

<sup>13</sup> statista

### 2.3.2 MIETENENTWICKLUNG

Die Mietenentwicklung steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat. Im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.2021 wurde das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln - Mietendeckel) für nichtig erklärt. Damit haben Vermietende rückwirkend Anspruch auf die vereinbarte Miete. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verzichteten auf Weisung des Gesellschafters auf die Rückkehr zur vertraglich vereinbarten Miete inklusive Nachzahlung.

Darüber hinaus beschloss der Berliner Senat die Aussetzung von Mieterhöhungen in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften während der Corona-Krise auch für Wohnungen. Dieser Beschluss wurde im September 2020 gefasst und bis zum 30.09.2021 verlängert.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird in den nächsten Jahren erheblich durch die „Regelung des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ mittels Gesellschafterbeschluss des Landes Berlin beeinflusst. Gemäß diesem Beschluss dürfen die Mieten ab 2022 bis 2025 maximal um 1 % pro Jahr und abgesenkte Mieten frühestens mit Ankündigung ab 01. Januar 2022 schrittweise um nicht mehr als 2,5 % p.a. bis maximal zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Bei einer Wiedervermietung darf die Vergleichsmiete abzüglich 10 % nicht überschritten werden, als Untergrenze gilt die Vormietermiete.

Die durchschn. Wohnungssollmiete im Jahr 2021 lag bei 6,38 €/m<sup>2</sup> bei einem Planwert von 6,40 €/m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug die Sollmiete für Wohnungen 6,43 €/m<sup>2</sup> und die Istmiete 6,27 €/m<sup>2</sup>. Die veränderte Stichtagsmiete im Vergleich zur Durchschnittsmiete resultiert vorrangig aus den Zugängen von Neubau- und Ankaufsobjekten.

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 1,6 % in der Planung kalkuliert und lagen mit 2,3 % auf Vorjahresniveau. Insbesondere die Erlösschmälerungen aus Leerstand erhöhten die Quote um 0,6 %. Ursächlich bedingt durch

den höheren Zeitaufwand beim pandemiebedingten Vermarktungsprozess, bei der Instandsetzung von Leerstandwohnungen und der Fokussierung auf die Erstvermietung von Neubauten.

Die durchschnittliche Sollmiete für Gewerbeflächen lag bei 13,38 €/m<sup>2</sup> und damit unterhalb der Planannahme von 13,55 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Sollmieten-senkungen, Neuabschlüsse zu geringeren als geplanten Quadratmeterpreisen sowie Aussetzungen geplanter Mieterhöhungen zur Unterstützung unsere Gewerbetreibenden sind Ursachen des Rückgangs der Kennzahl. Die Maßnahmen des Lockdowns und die Zugangsvorschriften trafen vorrangig Gewerbebetriebe mit starkem Kundenverkehr, wie Gastronomie, Beherbergungsgewerbe und Einzelhandel im touristischen Kernbestand des WBM Konzerns.

Um die betroffenen Gewerbemieten zu unterstützen, wurden die sich fortlaufend entwickelnden Vorschriften und Gesetze tagaktuell in die jeweiligen Verhandlungen individuell einbezogen.

Die Gespräche und Vertragsverhandlungen waren vielschichtig und mit folgenden Schwerpunkten:

- Vereinbarung von Stundungen und Ratenzahlungen,
- befristete Mietverträge,
- zukünftige Mietgestaltung (z. B. Aussetzung von Mietstaffeln),
- Änderung von Kündigungsfristen und Vertragslaufzeiten,
- Umstellung/Einbeziehung der Umsatzmiete,
- vorzeitige Vertragsaufhebungen,
- Untermietgenehmigungen/Nachmieterstellung.

Ziel ist es weiterhin, den Branchen- und Mietermix weitestgehend zu erhalten und dem möglichen Verweisen der Innenstädte durch Geschäftsaufgaben/Insolvenzen entgegenzuwirken. Die Vertragsgespräche werden wie bisher in der Art und Weise geführt, dass sowohl die Individualaspekte der Vertragspartner aber auch die Erfordernisse des Unternehmens Berücksichtigung finden.

Die individuell vereinbarten Mietverträge spiegeln sich in den Erlösschmälerungen wider, so dass in der Darstellung der Gewerbemieten die Erlösschmälerungen gegenüber der Planannahme (9,2 %) und dem Ergebnis des Vorjahres (9,5 %) auf 10,5 % nochmal gestiegen sind.



	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>EIGENER BESTAND</b>								
Anzahl	31.590	31.093	1.447	1.458	7.209	7.106	40.246	39.657
davon WBM	9.337	8.947	411	409	1.529	1.363	11.277	10.719
davon WBF	14.399	14.292	6	6	1.981	2.043	16.386	16.341
davon WBMI	2.992	2.992	7	7	241	241	3.240	3.240
davon BEWOG	4.834	4.834	0	0	1.844	1.830	6.678	6.664
davon WIS	28	28	1.023	1.036	1.614	1.629	2.665	2.693
Fläche in m <sup>2</sup>	1.961.155	1.931.702	297.074	296.003	--	--	2.258.229	2.227.705
<b>ANGEMIETETER BESTAND</b>								
Anzahl	0	0	0	0	19	19	19	19
Fläche in m <sup>2</sup>	0	0	0	0	--	--	0	0
<b>IDEELLER BESTAND IN BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN</b>								
Anzahl	753	753	5	5	462	454	1.220	1.212
Fläche in m <sup>2</sup>	54.698	54.698	582	582	--	--	55.280	55.280
<b>GESAMTBESTAND</b>								
Anzahl	32.343	31.846	1.452	1.463	7.690	7.579	41.485	40.088
Fläche in m <sup>2</sup>	2.015.853	1.986.400	297.656	296.585	--	--	2.313.509	2.282.985
<b>VERWALTUNGSBESTAND FÜR BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN</b>								
Anzahl	1.024	1.024	8	8	498	482	1.530	1.514
Fläche	76.613	76.613	584	584	--	--	77.196	77.196
<b>GESAMTBESTAND AM 01.01.2022 INKL. WERNER-DÜTTMANN-SIEDLUNG</b>								
Anzahl	32.920	31.846	1.457	1.463	7.944	7.579	42.321	40.888
Fläche	2.059.533	1.986.400	298.047	296.585	--	--	2.357.581	2.282.985

	2021	2020	Veränderung
<b>SOLLMIETE €/M<sup>2</sup> (DURCHSCHNITTLICH)</b>			
Wohnungen gesamt	6,38	6,42	-0,04
Bestandswohnungen	6,25	6,31	-0,06
Neubauwohnungen	10,56	10,52	-0,26
Gewerbe	13,38	13,44	-0,06
<b>ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %</b>			
Wohnung	2,32	2,28	0,04
Gewerbe	10,53	9,47	1,06
<b>ISTMIETE JE €/M<sup>2</sup> (DURCHSCHNITTLICH)</b>			
Wohnung	6,23	6,27	-0,04
Gewerbe	11,97	12,16	-0,19

	2021	2020	Veränderung
<b>FLUKTUATIONSQUOTE</b>			
Wohnungen	4,4%	4,2%	0,2%
<b>LEERSTANDSQUOTE ZUM 31.12.</b>			
Wohnungen	2,3%	1,6%	0,7%

Rund 40.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche stellten wir sozialen und kulturellen Trägern zur Verfügung, um 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 stieg sie im Jahr 2021 leicht an.

Vermietungen waren unter den umfangreichen Kontaktbeschränkungen des Lockdowns eine Herausforderung. Hinzu kamen die diversen Mietanpassungsbedarfe bei den Vermietungen aufgrund der Anforderungen der Gesetzeslage (Mietendeckel) und des Gesellschafters. Trotz dieser Bedingungen konnten bei den Bestandswohnungen 1.118 neue Verträge abgeschlossen werden. Von diesen Verträgen sind 41 Vermietungen über das Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften initiiert worden. Hier tauschten Mieter\*innen ihre Wohnungen zwischen den Gesellschaften oder im Konzernbestand.

Mit der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung im April 2021 wurde die Anforderung an den Anteil von WBS-Vermietungen von 60 % auf 63 % bei den jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen erhöht. Mit der Umstellung im laufenden Geschäftsjahr 2021 wurde ein Satz von 62,2 % vereinbart.

Mit einem Anteil an Neuvermietungen von Bestandswohnungen an Interessent\*innen mit Wohnberechtigungsschein von 62,6 % erfüllte der WBM Konzern 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 2021 erneut erfüllen.

Neben den Neuvermietungen in den Bestandswohnungen wurden 364 Wohnungen im Neubauvorhaben Daumstraße vermietet. Die Vermietung erfolgte unter Beachtung der vereinbarten Förderbedingungen und der Kooperationsvereinbarung anhand differenzierter Einkommensgrenzen zu entsprechenden Miethöhen.

### 2.3.3 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PROJEKTE

Die Umsetzung des Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms stand weiterhin unter den Herausforderungen der Corona-Pandemie. Der Lockdown, die Abstandsregelungen und das vermehrte Arbeiten der Mieterschaft im Homeoffice verursachten hohe Abstimmungsbedarfe zwischen Bauunternehmen und unseren Mieter\*innen. Dazu kamen auch Ausfälle durch Corona-Erkrankungen von Handwerker\*innen, Planer\*innen und Behördenmitarbeiter\*innen, die Bauabläufe verzögerten. Die Situation bei den Behörden ist dabei immer noch schwierig, so dass Anträge zu Bauvorhaben nur verzögert abgearbeitet werden können. Die durch die Pandemie bedingten Material- und Lieferschwierigkeiten u. a. für Holz und Dämmstoffe haben sich auf die laufenden und zukünftigen Bauvorhaben sowohl zeitlich als auch kostenmäßig negativ ausgewirkt.

Als Wohnungswirtschaftliche Projekte werden Neubauobjekte bezeichnet, die im Rahmen der Bestandserweiterung an verschiedenen Standorten erstellt und die in den jeweiligen Quartieren und Kiezen einen Zugewinn an neuen und bezahlbaren Wohnraum bieten.

Der 1. Bauabschnitt im Quartier Waterkant Berlin konnte im II. Quartal 2021 fertiggestellt und zum 01.07.2021 an die Mieter\*innen übergeben werden. Es wurden in 12 Gebäuden 364 Wohnungen erstellt, davon werden 176 Wohnungen im geförderten Preissegment angeboten. Bereits zum Fertigstellungstermin waren mehr als 240 Wohnungen vermietet. Neben den autofreien Gartenhöfen bieten die Spielplätze am Spandauer See und die integrierte Kindertagesstätte eine familienfreundliche Umgebung.

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit konnte im Januar 2022 das Projekt Ifflandstraße in Berlin Mitte fertiggestellt werden. Die drei Zeilenbauten umfassen 140 Mietwohnungen. Bereits im IV. Quartal 2021 begannen die Vermietungsaktivitäten und im Februar 2022 waren alle Wohnungen vermietet.

Im Jahr 2021 erfolgte der Baubeginn von zwei weiteren Neubauten. Im Oktober 2021 begann in der Quedlinburger Straße in Berlin Charlottenburg der Bau von 146 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für eine Kindertagesstätte und einen Kieztreff. In der Erstnutzung werden 576 Wohnplätze für Geflüchtete geschaffen. Für das am Osthafen gelegene Areal Stralauer Allee begann ebenfalls im Oktober die Bauphase für den 1. Bauabschnitt, bestehend aus drei Gebäuden mit 110 Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Außerdem werden an diesem Standort Wohnungen für einen sozialen Träger errichtet.

In der Parkstraße wurden seit Oktober 2021 bereits umfangreiche Abrissmaßnahmen von Werkstatthallen sowie die Entsiegelung des Grundstückes vorgenommen, so dass im Februar 2022 der Baubeginn für das Wohnhaus mit 40 Wohnungen erfolgen konnte.

Am 15.11.2021 konnte die Vertragsunterzeichnung für das Bauprojekt in Berlin Spandau mit 349 Wohnungen an der Rauchstraße erfolgen. Hier werden in zwei Bauabschnitten zwei Häuser errichtet. Der Baubeginn ist im Sommer 2022 geplant.

Weitere Neubauprojekte befanden sich im Geschäftsjahr 2021 in der Ausschreibung. Dabei sollen 297 Wohnungen in unterschiedlichen Bezirken entstehen und weitere 211 Wohnungen befinden sich aktuell in unterschiedlichen Planungsprozessen an Standorten in Friedrichshain und Mitte.

### 2.3.4 STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE

Die Stadtentwicklungsprojekte befinden sich überwiegend an innerstädtischen Standorten, an die unser Gesellschafter hohe qualitative Ziele für die Stadtentwicklung und die Stadtgesellschaft einen besonders hohen Anspruch an die Partizipation stellt. Zusätzlich liegen Stadtentwicklungsprojekte verstärkt im öffentlichen Interesse und sollen auch soziale Träger mit Wohnraum versorgen.

Für das Projekt Fischerinsel mit insgesamt 210 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten erfolgte im August 2021 die feierliche Grundsteinlegung. Die vorab durchgeführten archäologischen Sicherungen konnten im geplanten Zeitrahmen abgeschlossen werden. Die dort aufgefundene mittelalterliche Latrine wurde zwischenzeitlich als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Berlin aufgenommen und wird zukünftig auf dem Gelände für Interessenten zugänglich gemacht. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist im Jahr 2023 geplant.

Bereits vorgezogene Baumaßnahmen wie Entsiegelung von Flächen, Leitungsumverlegungen und Baumfällungen, konnten in den aufgrund ihrer Kleinteiligkeit zusammengelegten Bauprojekten Landsberger Allee, Pintschstraße und Eckertstraße umgesetzt werden. Der Vertrag mit dem Generalunternehmer wurde im Dezember 2021 für 87 Wohnungen unterzeichnet.

Neben der erteilten Baugenehmigung konnte der Kooperationsvertrag mit der Generalmieterin Rad und Tat Berlin gGmbH (RuT) in der Berolinastraße unterzeichnet werden. Hier entsteht ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 72 Wohnungen für lesbische Frauen. Ein abgeschlossenes Kulturzentrum von RuT, ein Kiez-Café, Beratungsräume sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffs sind vorgesehen.

Die WBM entwickelt als Partnerin des Landes Berlin komplexe innerstädtische Quartiere (KIQ). Diese sind geprägt von einer Vielzahl von Akteur\*innen und Themen, einem offenen Planungsprozess mit zahlreichen Variablen sowie einer hohen politischen Erwartungshaltung und Einflussnahme.

Das Projekt Rathenower Straße wandelt einen reinen Infrastrukturstandort in einen urbanen Ort gemischter Nutzungen. Die Entwurfsplanung für Neubau und Freiraum wird im I. Quartal 2022 abgeschlossen und der Festsetzungsbeschluss des B-Plan-Verfahrens Anfang 2023 erwartet. Bereits im Geschäftsjahr 2021 konnte planmäßig mit den Abbruchmaßnahmen im Freiraum und den Beräumungen eines Teilgebäudes begonnen werden. Das Projekt weist einen hohen planerischen, kommunikativen und logistischen Aufwand auf.

Für den Standort Breite Straße ist eine Rekonstruktion des mittelalterlichen Stadtgrundrisses mit kleinteiliger Parzellierung und unterschiedlichen Einzelarchitekturen vorgesehen. Zu den Projektbedingungen gehören das Sichtbarmachen archäologischer Funde, ein 10 %iger Anteil der Gewerbeflächen für kulturelle Nutzungen sowie sozialer Wohnungsbau. Erforderlich sind intensive Abstimmungen mit den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) sowie für Kultur und Europa (SenKultEuropa), der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und dem Bezirksamt Mitte von Berlin. Im Jahre 2021 wurde ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis u. a. auf planungsrechtliche Zulässigkeit überprüft wird.

Beim Rathausblock Kreuzberg „Dragonerareal“ ist die WBM Kooperationspartnerin in einem Modellprojekt. Das gewerblich genutzte Denkmalensemble soll unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und einiger gewerblicher Nutzungen zu einem urbanen Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Versorgung entwickelt werden. Herausforderung ist der weiterhin anhaltende Diskussions- und Aushandlungsprozess. Das Ergebnis aus dem städtebaulichen Werkstattverfahren war Grundlage für das B-Planänderungsverfahren, wobei hier durch beteiligte Partner\*innen weiterhin noch Änderungs- und Klärungsbedarf besteht. Ziel der WBM ist eine vorgezogene Realisierung von Wohnungen auf dem Baufeld-Süd mit ca. 240 Wohnungen. Dafür konnte bereits im III. Quartal 2021 ein Erbbaurechtsvertrag für die Bauflächen der WBM abgeschlossen werden.

Der Molkenmarkt in der historischen Mitte Berlins soll wieder erlebbar werden. Auf vier Baufeldern wird ein städtebaulich anspruchsvolles Quartier entwickelt. Der Prozess wurde bereits 2018 durch SenSBW initiiert und die WBM hat im Vorgriff auf den im Jahr 2020 gestarteten Qualifizierungsprozess Studien zu Nutzungsverteilung, Mobilität, Energiekonzept und Baulogistik erarbeitet. Im Jahr 2021 wurden eine breit angelegte Sondierungsphase sowie die erste Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs abgeschlossen, die beiden Teilnehmer-teams der zweiten Stufe stehen nun fest. Die Grundstückseinbringung wurde im Dezember 2021 vertraglich gesichert.

Das Areal am Haus der Statistik zählt zu den prägnantesten Modellprojekten der kooperativen Stadtentwicklung. Seit 2018 ist die WBM eine von fünf Kooperationspartner\*innen für die Bestands- und Neubauentwicklung mit einer Mischnutzung aus öffentlicher Verwaltung, Gewerbe, sozialer und kultureller Infrastruktur sowie Wohnen. Nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte sollen das neue Quartier in eine ökologische Zukunft führen. Das Ergebnis des Anfang 2019 abgeschlossenen Werkstattverfahrens dient als Grundlage für das laufende B-Plan-Verfahren. Im März 2021 wurden die ersten 240 Wohnungen mit einem Bauvorbescheid bestätigt. Für diese zwei Baufelder wurden Werkstattverfahren zur Planerauswahl durchgeführt.

### 2.3.5 MODERNISIERUNG

Für insgesamt 483 Wohnungen konnte 2021 mit der komplexen Sanierung auch eine energetische Modernisierung abgeschlossen werden. Strang- und Badsanierungen erfolgten für 255 Wohnungen und eine gewerblich genutzte Immobilie in der Rosenthaler Straße.

Eine umfassende Sanierungsmaßnahme in der Seydlitzstraße in Berlin Mitte mit 104 Wohnungen wurde 2021 begonnen. Aufgrund hoher Schadstoffvorkommen ist es notwendig, bauabschnittsweise alle Wohnungen temporär leerzuziehen. Die Sanierung wird damit zu einer logistischen Herausforderung, die eine enge Zusammenarbeit mit den Mietern erfordert.

Im Zusammenhang mit dem Engagement der WBM zum Erhalt des architektonischen Erbes der DDR wurde ein Pilotprojekt zur energetischen Sanierung der Plattenbauten der DDR-Moderne fortgeführt und in diesem Zuge in Berlin Mitte insgesamt 125 Wohnungen energetisch modernisiert. Die Sanierung erfolgte unter Erhalt der spezifischen Baukultur. Weitere Projekte befinden sich für diese wertvollen Sanierungsarbeiten in Vorbereitung.

Für vier Wohnanlagen mit 157 Wohneinheiten wurden Aufzüge modernisiert und die Zugänge zu den Häusern barrierefrei gestaltet. Dabei wurden u. a. im Erdgeschoss neue Haltestellen hergestellt sowie eine Rampe zum Erreichen desselben angebaut.

Die Beseitigung von Belastungen mit Asbest im Immobilienbestand wird weiter vorangetrieben. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 240 Wohnungen im Rahmen der komplexen Sanierung im bewohnten Zustand von Asbest befreit. 65 asbestbelastete Wohnungen konnten im Rahmen von Mieterwechseln saniert werden.

Im Jahr 2021 wurden Gewerbeflächen für die Neuvermietung optimiert und instandgesetzt sowie Instandsetzungen an vermieteten Gewerbeflächen durchgeführt. Dabei wurden neben dem Aus- und Umbau von Einzelhandelsflächen an der Friedrichstraße und Lagerflächen in der Dorotheenstraße zu hochwertigen Büroräumen, Gewerbeflächen für potenzielle Mieter revitalisiert.

### 2.3.6 ANKAUF / EINBRINGUNG DURCH DEN GESELLSCHAFTER

Im Jahr 2021 erhöhte sich der Bestand des WBM Konzerns durch Ankaufstätigkeit um 135 Wohnungen.

Davon wurde ein Objekt mit 28 Wohnungen über die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte nach § 24 ff. BauGB im den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erworben.

Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag für ein Erbbaurecht mit 577 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für die Werner-Düttmann-Siedlung in der Urbanstraße u. a. in Berlin-Kreuzberg geschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 01.01.2022.

Zum Zwecke des Wohnungsneubaus hat die Gesellschaft mit dem Land Berlin, vertreten durch die BIM einen Erbbaurechtsvertrag für die Entwicklung des sogenannten Dragoner Areal abgeschlossen. Erst in einem weiteren Nachtrag wird die konkrete Fläche des Erbbaurechtsgrundstücks bestimmt, so dass noch kein Nutzen-Lasten-Wechsel der Fläche erfolgt ist.

Des Weiteren hat unser Gesellschafter das in Mitte gelegene Grundstück am Molkenmarkt mit einer Fläche von 11.989 m<sup>2</sup> als Sachwerteinlage in die WBM eingebracht. Die Wirksamkeit des Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses der archäologischen Grabungen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird hier nicht vor 2026 erwartet.

Das Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 zu einem Vorkaufsrecht hatte eine wesentliche Auswirkung auf die Ausübungspraxis der Berliner Bezirke. So wurde seitens der Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg der WBM mitgeteilt, dass sie auf die Ausübung der Vorkaufsrechte verzichten und die bislang im Rechtsstreit befindlichen Vorkaufsrechtsobjekte nicht mehr durch die WBM angekauft werden.

### 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 durch die Mitgesellschafterin degewo übernommen. Die P31 schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Verlust von 0,3 Mio. € ab. Mit der Baufertigstellung im Jahr 2020 wurden die Wohnungen in die Bewirtschaftung und die Erstvermietung übernommen. Die Erlösschmälerungen aus Leerständen zwischen Baufertigstellung und Erstvermietung und die daraus resultierenden nicht abrechenbaren Betriebskosten wirkten sich auf das Jahresergebnis 2021 aus. Die Vermietungsquote für Wohnungen lag bei 100 %.

Mit einem Anteil von 47,45 % ist die WBM 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. Die Vermietungsquote für Wohnungen lag bei 98,9 % zum Jahresende. Die M16 schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 2,9 Mio. € ab und erwirtschaftete einen operativen Cashflow von 6,7 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Die WBM hat einen Anteil von 10 % an der Projektgesellschaft „An der Michaelbrücke 1 Holzmarktstr. 19 Immobilien GmbH“ erworben. Der Unternehmenszweck besteht zunächst in der Machbarkeitsprüfung einer Entwicklung zur Neubebauung des Grundstücks in Berlin Friedrichshain.

### 2.3.8 FINANZIERUNG

Das langfristige Zinsniveau ist im Laufe des Geschäftsjahres 2021 leicht gestiegen. Dennoch lagen weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen vor, die für Neuaufnahmen sowie die Sicherung von Konditionen für Umschuldungen genutzt wurden.

Das langfristige Zinsniveau ist im Laufe des Geschäftsjahres 2021 leicht gestiegen. Dennoch lagen weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen vor, die für Neuaufnahmen sowie die Sicherung von Konditionen für Umschuldungen auch für im 1. Quartal 2022 anstehende Prolongationen genutzt wurden.

Durch auslaufende Zinsbindungen wurden im Jahr 2021 Umfinanzierungen in Höhe von 42,9 Mio. € durchgeführt.

Für die Erweiterung des Immobilienportfolios durch Ankauf und Neubau erfolgten Kreditaufnahmen in Höhe von 97,3 Mio. €. Zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wurden Fördermittel der KfW für energieeffizientes Sanieren in Höhe von 10,9 Mio. € aufgenommen.

Dem standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 27,3 Mio. € und Tilgungssubventionen von 4,6 Mio. € gegenüber. Danach beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2021 auf 1.215,2 Mio. €.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen und Umschuldungen betrug 0,75 % p.a. mit einer durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 15,5 Jahren. Die durchschnittliche Zinslast zum Bilanzstichtag wurde weiter auf 1,87 % p.a. reduziert.

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

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche stieg geringfügig auf 528 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 511 €/m<sup>2</sup>), wovon ein Teil auf Kreditaufnahmen für noch nicht fertiggestellte Neubauten entfällt. Der Anteil variabel verzinsten Kredite ohne Absicherung durch Zinsderivate reduzierte sich im Jahr 2021 leicht auf 4,5 %.

### 2.3.9 PERSONAL

Die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen, neue Anforderungen aus Gesellschaft und Umwelt sowie technologischer Fortschritt verändern die tägliche Arbeitswelt und damit auch die Ansprüche an die Mitarbeitenden in unserem Unternehmen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der persönlichen Weiterbildung der Mitarbeitenden. Neben der Steigerung der Fachkompetenzen sollen auch die Motivation und das Commitment im Unternehmen weiter gestärkt werden.

Während der Pandemie haben wir die Vorteile digitaler Weiterbildungsformate mit den Möglichkeiten einer räumlichen und zeitlichen Flexibilität für das Lernen genutzt. Dabei war es uns wichtig, die dafür notwendigen Kompetenzen unserer Mitarbeiter\*innen zu schulen. Bei allen Angeboten prüfen wir sehr

Ø Verschuldung gegenüber Kreditinstituten €/m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen	2021*	2020	Veränderung
<b>KONZERN</b>	528	511	17
WBM	646	588	58
WBMI	775	794	-19
WBF	447	461	-14
BEWOG	242	219	23

\* inklusive Werner-Düttmann-Siedlung LNW: 01.01.2022

	31.12.2021		31.12.2020	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0
Angestellte	347	322,7	343	318,1
gewerbliche Arbeitnehmer*innen (einschl. Hausmeister*in)	42	41,7	38	36,9
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	391	366,4	383	357,0
Auszubildende/BA-Studierende	25	25,0	26	25,9
Mitarbeiter*innen in ATZ-Freiphase	0	-	0	-
<b>Mitarbeiter*innen gesamt</b>	<b>416</b>	<b>391,4</b>	<b>409</b>	<b>382,9</b>

\* Mitarbeiter\*innen \*\* Vollbeschäftigteneinheit

genau, welches Format zu welchem Ziel passt und wie der Transfer des Gelernten in die Praxis gelingt. 160 Beschäftigte haben eine fachspezifische Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Ergänzend zu diesen fachlichen und spezifischen Weiterbildungen haben 50 Beschäftigte das Angebot unseres Weiterbildungskataloges über Schulungen zu übergreifenden „weichen“ Themen wahrgenommen, wie beispielsweise die Stärkung der Persönlichkeits-, Methoden-, Sozial- oder Kommunikationskompetenzen.

Durch den laufenden Generationswechsel und die Umsetzung unseres Quartiersbewirtschaftungskonzeptes mussten im Geschäftsjahr 2021 viele Stellen neu besetzt werden. Dafür wurden 722 Bewerbungen bearbeitet. Mit unserem modernen Bewerbermanagementsystem konnten wir den internen Auswahlprozess wesentlich erleichtern. Alle Beteiligten haben Einsicht in die angesammelten Daten, die Vorgänge konnten weiter elektronisch bearbeitet werden. Allerdings ersetzt dies nicht das Bewerbungsgespräch. Hier haben wir entsprechend der ausgeschriebenen Stelle zwischen Videokonferenz und Präsenztermin gewählt. Einen großen Anteil bei den Bewerbungen hatte die Rekrutierung neuer Hausmeister mit der Weiterentwicklung des Hausmeisterkonzeptes. So wurden hier allein 41 Stellen für neue Hausmeisterstellen ausgeschrieben und im Wesentlichen zum 01.01.2022 besetzt.

### Ausbildung

Qualifizierte Fachkräfte zu rekrutieren wird am Arbeitsmarkt immer schwieriger. Daher bleibt es eine wichtige Quelle, durch eine breit angelegte Grundausbildung für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, Talente der jungen Generation an das Unternehmen zu binden. Die Nachwuchskräfte können während ihrer Ausbildung den WBM Konzern kennenlernen und zeigen, wo ihre Stärken liegen, um optimal eingesetzt zu werden.

Bei einer Ausbildungsquote von 6,4 % beschäftigte der WBM Konzern 20 Auszubildende und 5 Studierende der Berufsakademie in unterschiedlichen Fachrichtungen.

### Tarifvertrag

Zum 01.12.2021 ist die im Anwendungstarifvertrag vereinbarte Inkraftsetzung der Entgelttabellen des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft für 2020 – Erhöhung der Löhne und Gehälter um 1,2 % – und das Ergebnis des Tarifabschlusses vom 17.08.2021 – Erhöhung der Löhne und Gehälter um weitere 2,9 % – umgesetzt worden. Die Entgelte der Beschäftigten stiegen zu diesem Zeitpunkt um insgesamt 4,1 %. Ab Ende 2021 hat die WBM wieder die volle Angleichung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft erreicht.

### Durchführung eines 360° Führungskräfte-Feedback

Zum ersten Mal führte die WBM ein 360° Führungskräfte-Feedback durch. Dieses 360° Feedback ist eine Methode zur objektiven Beurteilung der Effektivität des Verhaltens von Führungskräften aus dem Blickwinkel der Mitarbeiter\*innen, der Vorgesetzten, der Kolleg\*innen, Teammitglieder\*innen oder Kund\*innen.

Führungskräfte sollen individuell unterstützt werden, ihre Führungskompetenz weiterzuentwickeln, insbesondere durch

- Stärkung der Eigenverantwortung
- Schärfung der eigenen Wahrnehmung
- Abgleich zwischen Selbst- und Fremdbild
- Maßnahmenableitung für die eigene Weiterentwicklung.

Gleichzeitig wird eine offene Feedbackkultur im Unternehmen gefördert.

Die Befragung wurde im IV. Quartal 2021 durchgeführt und in Berichten zusammengefasst. Die daraus resultierenden Ergebnispräsentationen und Coaching-Gespräche erfolgen im Geschäftsjahr 2022.

### Psychische Gefährdungsbeurteilung

Nach den Workshops konnten die Evaluierung der Ergebnisse der psychischen Gefährdungsbeurteilung im Jahr 2021 abgeschlossen und umfassende Maßnahmen vereinbart werden. Als positives Ergebnis wurden die überwiegend guten Arbeitsbedingungen in der WBM dokumentiert und Hinweise sowie Anregungen aus den Workshops zu Themen, wie Führungskräfteentwicklung, Neugestaltung der Büroflächen, Digitalisierung, Prozessmanagement, gebündelt und in einem Katalog festgehalten.

### 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 Führungsebenen 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 bei 33,3 % und die Geschäftsführung der WBM war paritätisch besetzt.

In der zweiten Führungsebene (Bereichsleitung) betrug der Frauenanteil 25,0 % und in der dritten Führungsebene (Abteilungsleiter) wurden mit einer Quote von 62,5 % die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes erfüllt.

### 2.3.10 DIGITALISIERUNG

Im Jahr 2021 hat die WBM konsequent an der Umsetzung ihrer Digitalstrategie gearbeitet. Die Rahmenbedingungen und notwendigen Anpassungen durch die Corona-Pandemie haben dabei ein größeres Verständnis bei der Belegschaft für die Digitalisierungsmaßnahmen bewirkt. Unter anderem wurden alle Mitarbeitenden mit mobilen Arbeitsplätzen und Smartphones ausgestattet. In Kombination mit der Einführung von M365 und einem Social Intranet sind die Mitarbeitenden in der Lage, ortsunabhängig und effizient zusammenzuarbeiten. Die Einführung der eRechnung im Jahr 2021 reduziert die Durchlaufzeiten der Rechnungen und sorgt für eine bessere Steuerung der Betriebsabläufe. Im Geschäftsjahr 2022 wird der Fokus auf der Implementierung eines Data-management Boards und der Finalisierung des digitalen Posteingangs liegen.



## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 38,8 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte vorrangig aus dem Kernsparte des Unternehmens der Immobilienbewirtschaftung. Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresüberschuss stand im Wesentlichen im Zusammenhang mit geringeren Aufwendungen zur Werterhaltung und Wertverbesserung der Immobilien.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung veränderten sich marginal. Hier standen der Anstieg der Istmieten (+0,7 Mio. €), dem Anstieg der Erlöse aus Umlagenabrechnungen (+0,4 Mio. €) und höheren Betriebskostenpauschalen (0,3 Mio. €) pandemiebedingte periodenfremde Erlösschmälerungen im Gewerbebereich (-1,2 Mio. €) gegenüber.

Diese waren neben Sollmietenreduzierungen und Mietminderungen im Berichtsjahr Bestandteil der vielen individuell getroffenen Vereinbarungen mit den Gewerbemietern.

Die Einnahmen aus der Verpachtung der Kabelnetze waren mit 2,3 Mio. € 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.

Die höheren Bestandsveränderungen ergaben sich aus den Zugängen von Immobilien und den daraus resultierenden höheren abzurechnenden Betriebskosten im nächsten Jahr.

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

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	258.870	254.835	35
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	36	69	-33
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.052	2.908	144
	<b>261.958</b>	<b>261.812</b>	<b>146</b>
Bestandsveränderungen	2.392	1.854	582
Andere aktivierte Eigenleistungen	952	901	51
Sonstige betriebliche Erträge	14.008	11.209	2.799
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-137.696	-159.006	21.312
– davon Instandhaltung / Instandsetzung	-61.856	-83.933	22.077
Personalaufwendungen	-26.264	-25.570	-694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.282	-15.500	2.218
Sonstige Steuern	195	169	26
<b>EBITDA</b>	<b>102.263</b>	<b>75.866</b>	<b>26.397</b>
Abschreibungen	-42.045	-42.689	644
Zuschreibungen	3.651	5.069	-1.418
Finanzergebnis	-20.040	-21.236	1.197
Ertragsteuern	-5.017	7.062	-12.079
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>38.811</b>	<b>24.073</b>	<b>14.738</b>

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge wurde signifikant durch die höhere Auflösung von Wertberichtigung von Forderungen im Gewerbebereich (1,2 Mio. €) als Ergebnis aus den individuellen Verhandlungen (siehe Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung) geprägt. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge 4,6 Mio. € Erstattungen und Schadensersatzleistungen (Vorjahr 4,1 Mio. €) sowie 5,1 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 4,2 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 geringeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen (2021: 61,9 Mio. €; 2020: 83,9 Mio. €). Im Geschäftsjahr wurden umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen weitergeführt u.a. die komplexe Sanierung des Geschäftsgebäudes in der Dircksenstraße sowie der Wohngebäude Leipziger Straße und diversen Objekten in Spandau. Höhere Aufwendungen für Betriebskosten (2021: 73,2 Mio. €; 2020: 71,7 Mio. €) standen u. a. im Zusammenhang mit den erfolgten Bestandserweiterungen.

Tarifanpassungen um 4,1 % zum 01.12.2021 und eine höhere Mitarbeiter\*innenzahl waren Ursachen des Anstiegs der Personalaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 2,2 Mio. €, vorrangig bedingt durch geringere Zuführungen zu Wertberichtigungen auf Mietforderungen (2021: 0,7 Mio. €; 2020: 2,1 Mio. €) sowie geringere Abschreibungen auf Miet- und andere Forderungen (2021: 1,0 Mio. €; 2020: 1,5 Mio. €). Aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht erfolgten im Jahr 2020 sehr hohe Wertberichtigungen auf Mietforderungen (im Zusammenhang mit Forderungsausfällen aufgrund der Pandemie). Mit dem Abschluss individueller Vereinbarungen mit den Gewerbetreibenden im Jahr 2021 reduzierten sich die Mietforderungen entsprechend.

Weiterhin stehen geringere Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen (2021: 0,5 Mio. €; 2020: 1,7 Mio. €) um 0,8 Mio. € höheren IT-Kosten im Zusammenhang mit der Digitalisierung gegenüber.

Die Erhöhung des EBITDA resultierte vorrangig aus geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung, geringeren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung und der sonstigen betrieblichen Auswendungen.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf bewirkten einen Anstieg der planmäßigen Abschreibungen.

Zuschreibungen von 3,7 Mio. € (Vorjahr: 5,1 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 u. a. 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.

Die ausgewiesenen Ertragsteuern von 5,0 Mio. € beinhalten 2,8 Mio. € latente Steuern. Das Steuerergebnis des Vorjahres war erheblich durch Erträge aus latenten Steuern (8,8 Mio. €) beeinflusst, die sich aus der Veränderung der Konzernstruktur im Jahr 2020 ergaben.

**2.4.2 VERMÖGENSLAGE**

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (69.306 T€), Treuhandvermögen mit Treuhandverbindlichkeiten (27.996 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 104,4 Mio. € auf 2.127,0 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 98,3 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (36,7 Mio. €) und in Immobilienankäufen (122,4 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (1,2 Mio. €), Technische

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>2.102.534</b>	<b>1.978.380</b>	<b>124.154</b>
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	2.004.398	1.884.304	120.094
Finanzanlagen	48.465	41.584	6.881
Geldbeschaffungskosten	309	328	-19
Latente Steuern	49.362	52.164	-2.802
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>24.463</b>	<b>44.181</b>	<b>-19.718</b>
Vorräte und Forderungen	17.709	27.789	-10.080
Liquide Mittel	6.068	15.883	-9.815
Rechnungsabgrenzungsposten	686	508	178
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>2.126.997</b>	<b>2.022.560</b>	<b>104.437</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Langfristiger Bereich</b>	<b>2.067.207</b>	<b>1.951.709</b>	<b>115.498</b>
Eigenkapital	832.077	793.266	38.811
Rückstellungen	1.137	1.147	-10
Verbindlichkeiten*	1.215.115	1.138.907	76.208
Rechnungsabgrenzungsposten	18.878	18.388	490
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>	<b>59.790</b>	<b>70.851</b>	<b>-11.061</b>
Rückstellungen	29.281	39.804	-10.523
Verbindlichkeiten	29.878	30.311	-433
Rechnungsabgrenzungsposten	631	736	-105
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>2.126.997</b>	<b>2.022.560</b>	<b>104.437</b>

Anlagen (0,3 Mio. €) und immateriellen Vermögensgegenständen (0,4 Mio. €) wirkten sich weiterhin bestandserhöhend aus. Zuwendungen des Gesellschafters von 2,5 Mio. € für Ankaufsobjekte wurden von den Anschaffungskosten abgesetzt und reduzierten das Sachanlagevermögen entsprechend. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen von 3,7 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 42,1 Mio. € gegenüber.

Die Veränderungen der langfristigen Finanzanlagen resultierten im Wesentlichen aus der Umgliederung eines nunmehr langfristigen an die P31 ausgereichten Darlehens von 5,3 Mio. € und der Zahlung des variablen Kaufpreises (Earn-out-Klausel) von 2,6 Mio. €. Die Bewertungsergebnisse von zwei Beteiligungsunternehmen führten zu einer Buchwerterhöhung von 1,3 Mio. €. Reduziert wurden die langfristigen Finanzanlagen um die Teilrückzahlung einer Ausleihung an ein assoziiertes Unternehmen mit 2,1 Mio. €. Der Geschäftsanteil an einer neu gegründeten Projektgesellschaft erhöht die langfristigen Finanzanlagen um 0,1 Mio. €.

Die Veränderung der latenten Steuern um 2,8 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus einer Verminderung der Wertdifferenzen auf Sachanlagen, die sich aus höheren handelsrechtlichen Zuschreibungen und aus steuerlichen Sonderabschreibungen ergeben.

Geringere Forderungen aus der Vermietung sowie gegenüber assoziierten Unternehmen und die vorgenannte Umgliederung des Darlehens in die langfristigen Finanzanlagen bestimmen signifikant die Veränderung des Postens Vorräte und Forderungen gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung der Forderungen aus Vermietung steht im Zusammenhang mit den individuellen Vereinbarungen mit den Gewerbetreibenden im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Geringere Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen ergaben sich aus geleisteten Tilgungen eines Gesellschafterdarlehens (2,1 Mio. €).

Der Anstieg des Eigenkapitals um 38,8 Mio. € basierte auf der Gewinnthesaurierung. Die Eigenkapitalquote bleibt bei 39,1 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthielten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung basierte auf Darlehenszugängen von 97,3 Mio. € für Neubau- und Ankaufsmaßnahmen und 10,9 Mio. € für Modernisierungen, denen Tilgungen von 27,3 Mio. € und Tilgungssubventionen von 4,6 Mio. € gegenüber standen.

Der Abgang der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen resultierte im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zuführungen zu Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstellungen.

### 2.4.3 FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat dargestellt. Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Berichtsjahr (in T€) wie folgt dar:

ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT (IN T€)	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	92.094	70.422
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-162.250	-90.824
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	60.341	17.210
Veränderung der Zahlungsmittel	-9.815	-3.192
Zahlungsmittel zum 1.1.	15.883	19.075
Zahlungsmittel zum 31.12.	6.068	15.883

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltete den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (34.064 T€) abzüglich des Treuhandvermögens (27.996 T€) am Stichtag.

Während 2020 erhebliche Ausgaben im Zusammenhang mit der Realisierung diverser Großprojekte standen, reduzierten sich im Berichtsjahr die Ausgaben zur Wertverbesserung und Werterhaltung der Immobilien wieder. Die Entwicklung des Cashflows der laufenden Geschäftstätigkeit steht wesentlich in diesem Kontext.

Der WBM Konzern investierte im Jahr 2021 umfangreiche finanzielle Mittel zur Umsetzung seiner Wachstumsstrategie. Ausgaben von 37,1 Mio. € für Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie 122,7 Mio. € für den Ankauf (inklusive geleistete Anzahlung) von Immobilien prägten den Cashflow der Investitionstätigkeit wesentlich.

Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens standen im Zusammenhang mit der Teilrückzahlung einer Ausleihung an ein assoziiertes Unternehmen (2,1 Mio. €). Dem gegenüber standen Investitionen in ein assoziiertes Unternehmen (2,6 Mio. €) sowie einer Beteiligung (0,1 Mio. €).

Die notwendige Finanzierung des umfangreichen Investitionsvolumens spiegelt sich in der Entwicklung des Cashflows der Finanzierungstätigkeit wider. Im Jahr 2021 erfolgten Aufnahmen von 108,1 Mio. € Fremdkapital zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten. Dem standen Tilgungen von 27,3 Mio. € sowie Zinszahlungen von 23,0 Mio. € gegenüber. Die Zuwendungen des Gesellschafters (2,5 Mio. €) im Zusammenhang mit Ankaufsobjekten sind weitere Bestandteile des Cashflows der Finanzierungstätigkeit.

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

### 2.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Auch das Geschäftsjahr 2021 war wesentlich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Ungeachtet dessen ist die wirtschaftliche Lage des WBM Konzerns geordnet und die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief insgesamt positiv.

# 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. Im Jahr 2021 wurde eine neue Risikomanagement-Software eingeführt, um die Prozessqualität im Risikomanagement zu optimieren und die neuen Prüfungsanforderungen an das Risikomanagement nach IDW PS 340 n.F. umzusetzen. Über die Risikomanagement-Software, die einer laufenden Aktualisierung unterliegt, werden die Entscheidungsträger über mögliche neue Risiken informiert. Turnusmäßig wird in der Quartalsberichterstattung 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 werden.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Die Risikodarstellung an dieser Stelle bezieht sich, mit Ausnahme der Risiken aus der Corona-

Pandemie, grundsätzlich auf strategische Risiken. Der Krieg in der Ukraine verändert die Risikolage darüber hinaus. Das unendliche Leid der unmittelbar betroffenen Menschen, ihren Schmerz und ihre Zukunftsängste können wir nur erahnen. Die Auswirkungen des Krieges auf die globale Wirtschaft und damit auch auf die einzelnen Unternehmen wird bereits im Jahr 2022 spürbar werden. Aufgrund von bestehenden Verträgen und längeren Vorlaufzeiten gehen wir davon aus, dass Risiken auf die Leistungsindikatoren im Zusammenhang mit dem Ukraine Krieg im WBM Konzern überwiegend nicht im Jahr 2022 bestehen.

Stark steigende Energiepreise, verzögerte und unterbrochene Lieferketten und die Verteuerung der Kapitalkosten aufgrund von Zinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung können zu temporären Verzögerungen bei der Realisierung von Bauvorhaben (Neubau, Sanierungstätigkeit) führen sowie diese erheblich verteuern. Die extreme Entwicklung der Energiepreise wird mit einem starken Anstieg der Betriebskosten, vor allem der Heiz- und Warmwasserkosten, verbunden sein. Ein Teil unserer Mieterklientel wird diese Preiserhöhungen nicht eigenständig tragen können.

Neben diesen Beispielen, die das Unternehmen als mögliche Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die wirtschaftliche Entwicklung sieht, stehen nachfolgende Risiken im Fokus:

### Baurisiken

Das Jahr 2021 war weiterhin von begrenzter Verfügbarkeit von Baugrundstücken und Bauleistungen sowie von kontinuierlich steigenden Baukosten geprägt. Dabei werden insbesondere eine hohe Auslastung der Handwerker, der Materialmangel wegen weltweit großer Nachfrage nach

Baumaterialien und der Anstieg der allgemeinen Preissteigerungsrate beobachtet. Mittelfristig wird diesbezüglich keine Trendwende erwartet, weshalb diese Faktoren unmittelbar in die Kostenberechnungen einfließen.

Im Jahr 2021 gab es keine spürbare Besserung der pandemie-bedingten Situation, jedoch konnten durch Gesundheitsschutzkonzepte sowie gesetzliche Vorgaben zur Eindämmung der Pandemie die Bauarbeiten fortgeführt werden. Die verlängerten Prüffristen und Abstimmungen mit den Behörden für Anträge der Planungs- und Baurechtschaffung oder bei der Beantragung von Straßenlandsondernutzungen brachten zum Teil terminliche Verzögerungen in die Bauvorhaben, die nicht immer aufgeholt werden konnten. Einzelne Generalunternehmen merken Schwierigkeiten in der Anlieferung und Fachkräftemangel an, so dass im Jahr 2022 für die in Realisierung befindlichen Neubauvorhaben Terminrisiken erwartet werden.

Die im Wahljahr 2021 erfolgte allgemeine Sensibilisierung und zunehmende Fokussierung auf klimapolitische Ziele verschärft die bereits vorhandenen Zielkonflikte für innerstädtischen, kostenoptimierten Neubau. Durch den Gesetzgeber wurde in Berlin mit dem Solargesetz Berlin (SolarG BE) ein erster Schritt zur Erhöhung der Anforderungen im Neubau gemacht, mit der für 2022 geplanten Novelle der Bauordnung Berlin (BauOBlN) stehen weitere qualitäts- und damit kostenerhöhende Nachweispflichten an. Die Erfüllung der klimapolitischen Ziele und den damit einhergehenden Anforderungen an die Immobilienunternehmen bedingen zusätzliche kosten-deckende Förderprogramme.

Zur Erfüllung der vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumsziele setzt der WBM Konzern verstärkt auf die Bereitschaft des Gesellschafters, freie, landeseigene Flächen zur Verfügung zu stellen sowie den Verkauf nicht mehr benötigter, bebaubarer Flächen anderer Landesbeteiligungen an die städtischen Wohnungsunternehmen zu forcieren. Die vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, eine frühzeitige Variantenabwägung und detaillierte Projektplanung sowie die Einbindung von Fördermitteln werden ungleich wichtiger und tragen zusammen mit der Einhaltung der Vergabevorschriften sowie

einem effizienten Projektcontrolling in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht zur Reduzierung der Investitions- und Baurisiken bei.

Mit den komplexen innerstädtischen Quartieren an verschiedenen Standorten in Berlin wird die WBM verstärkt mit der Realisierung der anspruchsvollen Projekte mit multifunktionalen Nutzungen betraut. Diese erfordern hohe Abstimmungsbedarfe mit mehreren Stakeholdern sowie einen hohen Anspruch an die Partizipation der Stadtgesellschaft. Zu den üblichen Baurisiken und der aktuell schwer kalkulierbaren Marktlage für Bauleistungen kommen bei den vorgenannten komplexen Quartieren extern gesteuerte Planungsvorgaben, erhöhtes Terminrisiko aufgrund komplexer Abstimmungen und Genehmigungsprozesse sowie externe Vorgaben für Qualitäten und Vermietungen.

Diesen zusätzlichen Risiken wird seitens der WBM durch Einsatz zusätzlicher personeller Ressourcen, durch fachlich interdisziplinär handelnde Projektgruppen und Anwendung der üblichen Maßnahmen begegnet, wie z. B. einem effizienten Projektcontrolling.

### 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 entgegenkommenden Vereinbarungen mit unseren Gewerbemietern\*innen wurden für beide Seiten temporäre bzw. dauerhaft tragfähige Lösungen vereinbart. So sollte der bestehende Branchen- und Mieter\*innen-Mix weitestgehend erhalten und einer drohenden Verwaisung in den Quartieren und dem damit verbundenen Wertverlust unserer Gewerbeflächen durch Geschäftsaufgaben und Insolvenzen entgegengewirkt werden. Die andauernden Corona-Pandemie-Beschränkungen können weiterhin die Geschäftsgrundlage der Gewerbetreibenden stören und die Vereinbarung zusätzlicher individueller Lösungen bedingen. Aufgrund der im Dezember 2020 erfolgten Gesetzesänderung in Bezug auf § 313 BGB und der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Störung der Geschäftsgrundlage

gehen wir davon aus, dass Gewerbemieter\*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 behördlichen Auflagen und Anordnungen für den eingeschränkten Gebrauch zu berücksichtigen. Anordnungsbedingte Schließungen werden wegen der aktuellen Entwicklung nicht erwartet. Bemessungsgrundlagen sind im Wesentlichen die Umsatzrückgänge.

Es besteht nach wie vor 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.

Auch ist davon auszugehen, dass nach jetziger Einschätzung die bisher vertraglich vereinbarten Mieten in den betroffenen Branchen zumindest für einen Zeitraum von 2 bis 3 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 Gewerbemieter\*innen. Nach der geltenden Insolvenzordnung sind im Falle der Insolvenz von Mieter\*innen Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch einen Insolvenzverwalter\*innen im Rahmen der sogenannten Insolvenzanfechtung zum Teil für bis zu 10 Jahre rückwirkend möglich. Es besteht das Risiko, dass Insolvenzverwalter\*innen von diesem Anfechtungsrecht für bereits vereinnahmte Zahlungen Gebrauch machen.

Der WBM Konzern generiert seine Istmieten vorrangig aus Wohnobjekten. Angesichts der Entwicklung der Corona-Pandemie Mitte 2021 wurden für die Gewerbeobjekte keine zusätzlichen negativen Effekte resultierend aus der Corona-Pandemie auf die Erlösschmälerungen geplant. Unter einer pessimistischen Betrachtung kann im Jahr 2022 eine Ergebnisreduzierung im einstelligen Millionenbereich gegenüber dem Plan möglich sein. 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“ samt Ergänzung sowie den „Regelungen des Senatsbeschlusses zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“. Die mieten- und wohnungspolitischen Verpflichtungen sind in der aktuellen Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

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.

Die regierenden Parteien auf Bundesebene haben sich in ihrer Koalitionsvereinbarung auf eine hälftige Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Steuer zwischen Mietenden und Vermietenden verständigt. Die regierenden Parteien beabsichtigen in Berlin gemäß Koalitionsvertrag die Übernahme des überwiegenden Teils der CO<sub>2</sub>-Steuer durch die Vermietenden. Damit ist eine Erhöhung der nicht umlagefähigen Betriebskosten verbunden. Dies ist derzeit noch nicht in der aktuellen Planung der WBM berücksichtigt.



### Finanzwirtschaftliche Risiken

Der WBM Konzern unterliegt im Rahmen von Umschuldungen und Prolongationen dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2026 stehen im WBM Konzern 339,5 Mio. € zur Prolongation an. Durch Umschuldungen werden vor dem Hintergrund des verhältnismäßig 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 95,5 %.

Im Rahmen der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind zur Erfüllung von ökologischen und sozialen Standards kostendeckende Fördermittel erforderlich. Aufgrund langfristiger Planungsprozesse ist die Verlässlichkeit auf Förderbedingungen und Mittelbereitstellung unverzichtbar. Sich kurzfristig ändernde Rahmenbedingungen können zu schlechteren Finanzierungsbedingungen, höheren Kosten und verlängerten Projektlaufzeiten führen.

Die Vorgaben der EU-Kommission im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie werden mittelfristig Auswirkungen auf das europäische Finanzwesen und damit auch auf Investoren im Immobiliensektor hinsichtlich der Finanzmittelbeschaffung und der Konditionen haben. Ziel ist es, Finanzströme in Richtung ökologisch und sozial nachhaltiger Investitionen umzuleiten. Hierfür werden die Anforderungen an nachhaltiges Handeln und die dazugehörigen Reportingpflichten steigen, um günstige Finanzierungsmittel beschaffen zu können.

Die Corona-Pandemie führte auch im Jahr 2021 weiterhin zu Einschränkungen für die Wirtschaft und das öffentliche Leben, jedoch ist das Brutto-

inlandsprodukt gegenüber 2020 wieder leicht gestiegen. Maßnahmen der Europäischen Zentralbank dienen weiterhin zur Stabilisierung der Wirtschaft. Die steigenden Energiepreise haben allerdings zu einem Anstieg der Inflationsraten und des Marktzinsniveaus in moderatem Umfang geführt. Maßnahmen der Europäischen Zentralbank, die einen weiteren Anstieg des Zinsniveaus erwarten lassen, sollen nicht vor Ende 2022 erfolgen. Entsprechende Erwartungen hinsichtlich dieser Maßnahmen können sich bereits im aktuellen Zinsanstieg widerspiegeln.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird vor dem Hintergrund einer Erholung der Wirtschaft mit dem Ende der Corona-Pandemie und der aktuellen Inflationstendenz von leicht steigenden Zinsaufwendungen ausgegangen, womit die gewählten zukünftigen Zinssätze in der Wirtschaftsplanung 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.

Beleihungspotenziale werden durch die Ertragskraft der Vermögenswerte des Unternehmens ermittelt. Die Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund der geschlossenen Kooperationsvereinbarung sowie der Ergänzungsvereinbarung für Mieten in Neubauprojekten und des Senatsbeschlusses zum Mieterschutz nach Wegfall des Mietendeckels bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen verringern die Beleihungspotenziale. Für den anhaltenden Anstieg bei Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten sowie bei Kaufpreisen für Immobilien wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanung ausreichend Vorsorge getroffen.

Trotz Stabilisierung der Gewerbemieten sind die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gewerbemieten noch nicht konkret abschätzbar, können aber 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 werden die Auswirkungen erhöhter Zinskonditionen im WBM Konzern in dem vorgenannten Zusammenhang als jederzeit handelbar angesehen.

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 verändernde 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 (z. B. erweiterte Rahmenarbeitszeit, mobiles Arbeiten), ein Sport- und 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. Die engen Grenzen sind durch die Anpassungen des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) geringfügig erweitert worden.

Das steuerliche Risiko, der Verlust der erweiterten Kürzung, wird durch zusätzliche Kontrollen der laufenden Geschäftsvorfälle, Schulungen der Mit-

arbeitenden und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems vermindert und vermieden. Im Jahr 2021 wurden die Betriebsprüfungen der Jahre 2016 – 2018 abgeschlossen. Danach wurden die Inanspruchnahmen der erweiterten Grundbesitzkürzung anerkannt. In den darauffolgenden Veranlagungszeiträumen 2019 ff. werden die Voraussetzungen erneut geprüft

#### Fazit

Für den WBM Konzern waren zum 31.12.2021 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. Die teilweise erwarteten Auswirkungen auf die Prognose der Leistungsindikatoren für 2022 werden in Abschnitt 3.3. „Prognosebericht“ erläutert.

## 3.2 CHANCENBERICHT

Die Corona-Pandemie wirkt sich seit zwei Jahren auf die Immobilienwirtschaft aus und hat neben vielen negativen Effekten auch bewiesen, dass durch den digitalen „Push“ die Abläufe in einem hohen Tempo auf digitale Lösungen umgestellt wurden. Digitales Arbeiten bietet neue Bedingungen, um die Arbeit zu flexibilisieren. Insbesondere die Wahl des Arbeitsortes und das variable Gestalten der Arbeitszeiten im Rahmen von Arbeitszeitbandbreiten ermöglicht dem Unternehmen, Arbeitsplätze im Desk-Sharing anzubieten und so Raum für Team- und Projektarbeiten zu schaffen. Den Weg gehen wir mit dem Umbau unserer Geschäftszentrale in der Dircksenstraße 38. Damit werden die zukünftigen Strukturen von Arbeitsabläufen, die Anforderungen an Arbeitsplätze und damit effizientere digitale Prozesse über die Einschränkungen der Pandemie Bestand haben und unser Unternehmen in Zeiten des Fachkräftemangels am Markt als attraktiven Arbeitgeber stärken.

Durch die während der Corona-Pandemie beschleunigten Veränderungen in der Arbeitswelt, werden auch weitere Veränderungen in den Wohn- und Lebensformen und im Stadtbild der Zukunft erwartet. Das Entstehen neuer Wohnformen,

kurzfristige Nutzungsänderungen und flexible Konzepte für Immobilien können langfristig die Nachhaltigkeit von Immobilienunternehmen bestimmen. Demzufolge sehen wir im Rahmen der Bestandserweiterung die Entwicklung neuer komplexer Quartiere in der Stadt als Chance, lebendige Quartiere mit Mehrwert entstehen zu lassen und das ökologische Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität mit dem ökonomischen Ziel leistbarer Mieten in Einklang zu bringen.

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

### 3.3 PROGNOSEBERICHT

Die Corona-Pandemie wird nach Erwartung der Bundesregierung das I. Quartal 2022 noch prägen. Insgesamt wird aber ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 % für das gesamte Jahr prognostiziert. Steigende Erwerbstätigkeit und höhere Löhne dürften ein kräftiges Wachstum des privaten Konsums auslösen, während der staatliche Konsum auf seinem aktuell hohen Niveau bleibt. Die Bundesregierung rechnet mit einem kräftigen Anstieg der Beschäftigung um 425.000 Personen und dem Erreichen des Vorkrisenniveaus vom IV. Quartal 2019 zur Mitte des Jahres 2022. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahr 2022 um 0,6 Prozentpunkte auf 5,1 % sinken. Die Inflationsrate wird auf 3,3 % für das Jahr 2022 geschätzt und bleibt damit erhöht.<sup>14</sup>

Inwieweit diese im Januar 2022 veröffentlichten Annahmen vor dem Hintergrund des Ukraine Krieges Bestand haben werden, ist fraglich. Insbesondere steigenden Rohstoffpreise und Lieferkettenprobleme könnten einen erheblichen negativen Einfluss auf die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes haben.

Die zum Planungszeitpunkt bekannten Einflüsse der Corona-Pandemie insbesondere auf die Gewerbeimmobilien wurden bereits in der Gesamtplanung verarbeitet. Demnach erwartet der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2022 ein EBITDA von 91,8 Mio. € bei einem Jahresergebnis von 25,8 Mio. €.

Grundsätzlich ist im Bereich der Wohnungsvermietung mit keinen gravierenden Einnahmerückgängen oder Änderungen der Sollmieten zu rechnen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Planung sind für den Gewerbebestand insoweit enthalten, wie sie bei Planerstellung einschätzbar waren. Ziel bleibt es weiterhin, den Branchen- und Mietermix weitestgehend zu erhalten und einer möglichen Verwaisung der Innenstädte durch Geschäftsaufgaben/Insolvenzen o. Ä. entgegenzuwirken. Auch die zum Jahreswechsel verschärfenden wiederholten Corona-Einschränkungen werden im Jahr 2022 wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit (hier vorrangig Einzelhandel/Gastronomie) haben.

Trotz erster Schritte zum Abbau der Corona-Maßnahmen wird aktuell davon ausgegangen, dass die geplanten Gewerbemieten für das Geschäftsjahr 2022 nicht in voller Höhe realisiert werden können. Durch nachhaltige Verlängerung oder Neuaufgabe der Corona-Einschränkungen im Herbst könnten erhöhte Insolvenzen, Geschäftsaufgaben und Kündigungen auf den WBM Konzern zukommen.

Auch ist davon auszugehen, dass nach jetziger Einschätzung die ursprünglichen vertraglich vereinbarten Mieten zumindest für einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren nicht mehr oder nicht in vollem Umfang bei Neuverträgen erzielt werden können; Interessenten gehen ebenfalls von werthaltigen Incentives aus – neben Corona spielen hier auch die allgemeine Marktentwicklung/das Nachfrageverhalten eine Rolle – hier vorwiegend im Bereich Friedrichstraße; Gendarmenmarkt; Hackescher Markt; Nikolaiviertel.

Ebenso wird angenommen, dass aufgrund der erfolgten Gesetzesänderung des § 313 BGB, Störung der Geschäftsgrundlage, auch in den Folgejahren von Bestandmieter verstärkt der Wunsch an uns herangetragen wird, die Miethöhe nachzuverhandeln (hier insbesondere auf Grundlage der nicht wie vor Corona erzielbaren Umsätze) – auch hier wird eine Einzelfallbetrachtung notwendig werden. Damit können die Umsatzerlöse für Gewerbemieten unterhalb der Planannahmen liegen und würden sich direkt auf das Jahresergebnis und das EBITDA auswirken.

<sup>14</sup> Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung

Für das Jahr 2022 wurde gemäß der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplanung mit einer Plan-Sollmiete für den Wohnungsbestand von 6,48 €/m<sup>2</sup> und für den Gewerbebestand von 13,73 €/m<sup>2</sup> kalkuliert. In dieser Planung berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 2,2 % und für Gewerbe von 4,9 %. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die geplanten Sollmieten im Gewerbebereich leicht unterhalb des Planwertes sowie die Erlösschmälerungen leicht höher als geplant im Jahr 2022 anfallen werden.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind mit 69,8 Mio. € unter anderem für Objekte in der Südekumzeile, der Dircksenstraße, der Antonstraße sowie dem Brunsbütteler Damm veranschlagt. Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für eine Planabweichung vor, da die geplanten Maßnahmen sich im vorgegebenen Zeitplan befinden.

Nach dem Aus für den Mietendeckel vor dem Bundesverfassungsgericht gab es für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Gesellschafter die „Regelungen des Senatsbeschlusses zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“. Die hier vereinbarten Mietänderungen wurden in der Mittelfristplanung bereits berücksichtigt.

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

### Aussagen zur Mittelfristplanung

Wir rechnen im Planungszeitraum bis 2026 mit durchgängig positiven Ergebnissen des WBM Konzerns.

Derzeit wird erwartet, dass der WBM Konzern im Planungszeitraum bis 2026 weiterhin einen positiven Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften wird, auch wenn die Coronapandemie 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 fortführen. Neben diversen Einzelprojekten steht die Weiterentwicklung komplexer Quartiere im Fokus. Im Planungszeitraum bis 2026 werden verschiedene Neubauprojekte beginnen. Planbestandteil ist der Zugang von rund 2.600 Wohnungen (davon 140 im Jahr 2022) aus Neubauvorhaben.

Dauer und Ausgang des Krieges in der Ukraine kann auch die Mittelfristplanung des WBM Konzerns beeinflussen. Steigende Rohstoffpreise, Lieferengpässe und eine evtl. Verteuerung der Kapitalkosten führen evtl. dazu, dass eine Umsetzung des geplanten Bestandwachstum nicht im angestrebten zeitlichen Rahmen möglich sein wird.

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

---

## 4. CORPORATE GOVERNANCE

Zur Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex wird auf die Anlage im Konzernlagebericht verwiesen.

---

## 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 28. März 2022



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Steffen Helbig**  
Geschäftsführer



---

# ANLAGE ZUM KONZERN- LAGEBERICHT 2021



---

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



Aufsichtsrat und Geschäftsführung des WBM Konzerns erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der jeweiligen Fassung unter Berücksichtigung der Beteiligungshinweise von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin in der aktuellen Fassung, Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK), grundsätzlich entsprochen wurde. Abweichungen von den Regelungen des BCGK werden nachfolgend dargelegt:

## II. GESCHÄFTSLEITUNG, NR. 10

In einem der beiden Anstellungsverträge der Geschäftsleitung ist kein Abfindungs-Cap geregelt. Die Vorgaben des BCGK werden jedoch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages berücksichtigt.

## II. GESCHÄFTSLEITUNG, NR. 11 UND 12 SOWIE III. AUFSICHTSRAT, NR. 12 UND 1

Der WBM Konzern ist mit einem Bestand von rd. 32.000 Wohnungen und einem erheblichen Investitionsprogramm zur Bestandserweiterung sowie zur Instandsetzung und Sanierung der Bestände erhöhten unternehmerischen und/oder betrieblichen

Risiken ausgesetzt. Für Sorgfaltspflichtverletzungen besteht im Innen- oder Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D&O-Versicherung.

Für die Geschäftsführung ist ein Selbstbehalt (mindestens 10% der Schadenshöhe, bis höchstens das 1,5-fache des festen jährlichen Vergütungsanspruches) in den jeweiligen Anstellungsverträgen vereinbart.

Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt bei den Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet.

## III. AUFSICHTSRAT, NR. 3

Eine langfristige Nachfolgeplanung für die Mitglieder der Geschäftsführung besteht derzeit nicht. Die maximal mögliche Bestelldauer beträgt 5 Jahre.

Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung für das Ausscheiden aus dem Unternehmen festgelegt. Aktuell ist dies jedoch nicht von Relevanz.

Berlin, den 28. März 2022



**Lutz Basse**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin

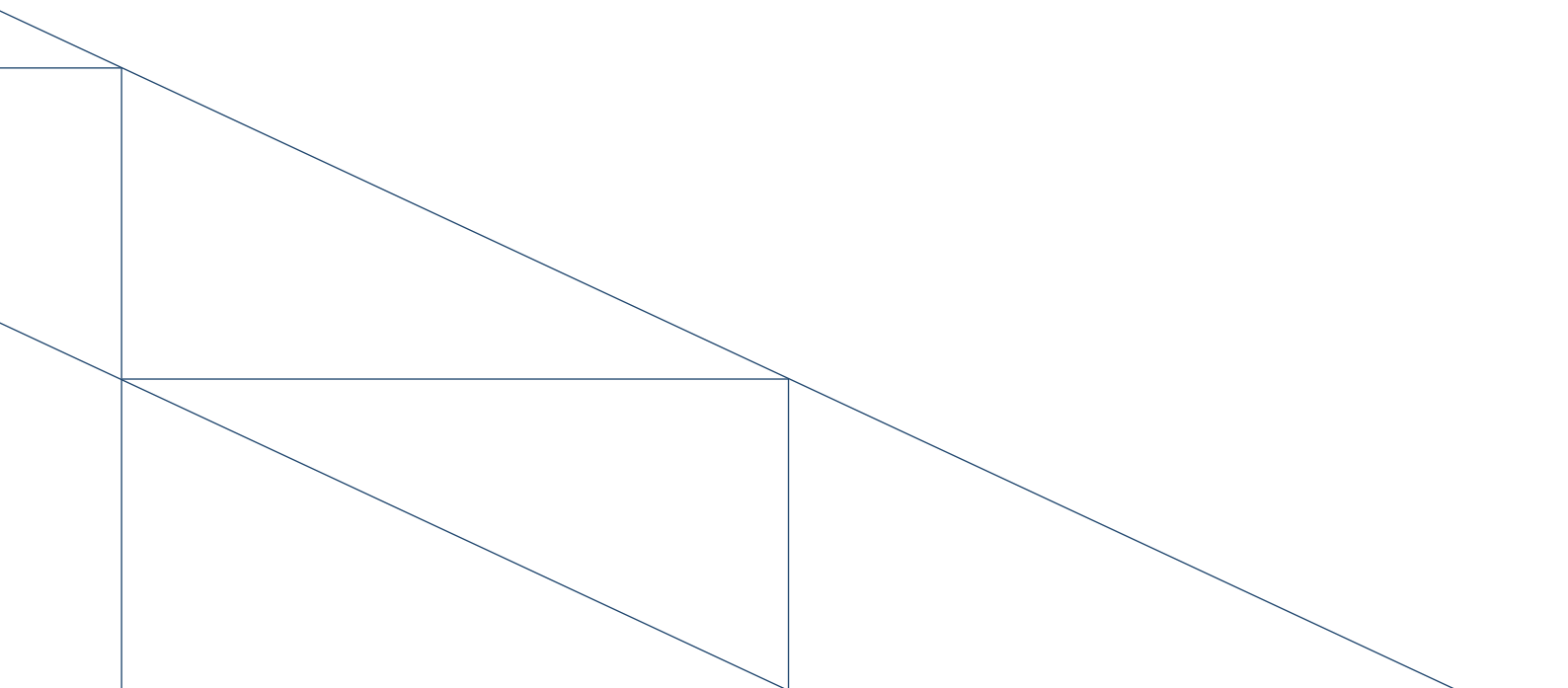


**Steffen Helbig**  
Geschäftsführer



---

# KONZERNBILANZ & KONZERNSCHLUSS- RECHNUNG



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	31.12.2021	Vorjahr
	T€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>2.052.911</b>	<b>1.925.937</b>
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>561</b>	<b>543</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>2.003.885</b>	<b>1.883.810</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.516.734	1.474.467
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	249.688	254.258
3. Grundstücke ohne Bauten	53.442	57.110
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.539	7.539
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.909	3.370
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.885	2.713
7. Anlagen im Bau	54.316	67.067
8. Bauvorbereitungskosten	18.367	17.286
9. Geleistete Anzahlungen	98.005	0
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>48.465</b>	<b>41.584</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	24.153	20.572
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	23.150	19.950
4. Beteiligungen	105	5
5. Sonstige Ausleihungen	1.006	1.006
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>121.079</b>	<b>137.731</b>
<b>I. Andere Vorräte</b>	<b>70.974</b>	<b>68.561</b>
1. Unfertige Leistungen	70.910	68.518
2. Andere Vorräte	24	43
3. Geleistete Anzahlungen	40	0
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>16.041</b>	<b>26.950</b>
1. Forderungen aus Vermietung	4.103	5.430
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.641	2.038
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	8.310
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	111	111
5. Forderungen gegen den Gesellschafter	184	244
6. Sonstige Vermögensgegenstände	10.002	10.817
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>34.064</b>	<b>42.220</b>
- davon Treuhandvermögen: T€ 26.337 (Vorjahr: T€ 25.294)		
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>996</b>	<b>836</b>
1. Geldbeschaffungskosten	309	328
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	687	508
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>49.362</b>	<b>52.164</b>
	<b>2.224.348</b>	<b>2.116.668</b>
<b>KURZZEITIG FÜR DEN GESELLSCHAFTER VERWALTETES GRUNDSTÜCK</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

PASSIVA	31.12.2021	Vorjahr
	T€	T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>832.077</b>	<b>793.266</b>
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.724</b>	<b>6.724</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>162.780</b>	<b>162.780</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>238.707</b>	<b>238.707</b>
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>423.866</b>	<b>385.055</b>
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	385.055	360.982
2. Konzernjahresüberschuss	38.811	24.073
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>30.468</b>	<b>41.001</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	1.137	1.147
2. Steuerrückstellungen	196	1.529
3. Sonstige Rückstellungen	29.135	38.325
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>1.342.295</b>	<b>1.263.276</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.215.242	1.139.049
2. Erhaltene Anzahlungen	69.305	67.721
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.959	32.670
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 27.996 (Vorjahr: T€ 26.337)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.761	9.949
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	1
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.463	13.466
7. Sonstige Verbindlichkeiten	565	420
– davon aus Steuern: T€ 371 (Vorjahr: T€ 268)		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>19.508</b>	<b>19.125</b>
	<b>2.224.348</b>	<b>2.166.668</b>
<b>VERPFLICHTUNG GEGENÜBER DEM GESELLSCHAFTER ZUR HERAUSGABE DES VERWALTETEN GRUNDSTÜCKES</b>	0	71

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021**

GUV	2021	Vorjahr
	T€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	261.958	261.812
a) aus der Hausbewirtschaftung	258.870	258.835
b) aus Betreuungstätigkeit	36	69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.052	2.908
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	2.392	1.854
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	952	901
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	19.255	17.170
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	-137.696	-159.009
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-136.981	-158.470
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-715	-539
<b>6. Rohergebnis</b>	146.861	122.728
<b>7. Personalaufwand</b>	-26.264	-25.570
a) Löhne und Gehälter	-21.399	-20.898
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-4.865	-4.672
– davon für Altersversorgung T€ -683 (Vorjahr: T€ -705)		
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücke des Landes Berlin</b>	-42.045	-42.689
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-13.282	-15.500
<b>10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen</b>	1.266	1.453
<b>11. Erträge aus Beteiligungen</b>	150	151
<b>12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	16	25
<b>13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	113	272
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 0 (Vorjahr: T€ 48)		
<b>14. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	-6	0
<b>15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-23.176	-24.028
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -136 (Vorjahr: T€ -134)		
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-5.017	7.062
<b>17. Ergebnis nach Steuern</b>	38.616	23.904
<b>18. Sonstige Steuern</b>	195	169
<b>19. Konzernjahresüberschuss</b>	38.811	24.073

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021	Vorjahr
	T€	T€
<b>LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<b>92.094</b>	<b>70.422</b>
Periodenergebnis	38.811	24.071
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	38.394	37.620
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-9.201	6.988
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-471	2.206
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.017	-7.062
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.392	-8.435
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.909	-3.070
Zinsaufwendungen/Zinserträge	22.926	23.671
Ertragsteuerzahlungen	-2.878	-5.569
<b>INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<b>-162.250</b>	<b>-90.824</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9	4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-161.323	-91.919
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-384	-193
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.050	1.060
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.715	0
Erhaltene Zinsen	113	223
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>   Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>60.341</b>	<b>17.210</b>
Auszahlungen für Verlustdeckung	-6	0
Zuwendungen Gesellschafter	2.530	19.110
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	108.113	44.470
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-2.388	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-24.872	-22.495
Gezahlte Zinsen	-23.037	-23.875
<b>VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES</b>	<b>-9.815</b>	<b>-3.192</b>
Stand Finanzmittel zum 01.01.	15.883	19.075
Stand Finanzmittel zum 31.12.	6.068	15.883

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2021	MUTTERUNTERNEHMEN			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	
	T€	T€	T€	
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>6.724</b>	<b>155.921</b>	<b>238.707</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2019 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	6.859	-	
Konzernjahresüberschuss 2020	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>6.724</b>	<b>162.780</b>	<b>238.707</b>	
Einstellung des Jahresüberschusses 2019 in das erwirtschaftete Kapital	-	-	-	
Konzernjahresüberschuss 2021	-	-	-	
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>6.724</b>	<b>162.780</b>	<b>238.707</b>	



	KONZERNBILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GEMÄSS KONZERN- BILANZ
	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahresüberschuss	Summe erwirtschaftetes Konzernerneigenkapital	
	T€	T€	T€	T€
	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
	24.073	-24.073	0	0
	-	38.811	38.811	38.811
	385.055	38.811	423.866	832.077

---

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH  
Dircksenstraße 38  
10178 Berlin  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de)

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

KAREN JERATSCH  
Referentin Öffentlichkeitsarbeit  
Geschäftsführungsbüro  
Karen.Jeratsch@wbm.de

## GESTALTUNG

EINSATEAM, Berlin  
Layout: JUDITH KELLER  
Projektkoordination: ANDREA NAKATH  
Reinzeichnung: SIMON ADRIAN

## BILDNACHWEIS

S. 02 – Tina Merkau  
S. 07 – Nils Hasenau  
S. 08 – Claudius Pflug  
S. 10 – DAHM Architekten+Ingenieure, Andreas Süss  
S. 11 – Praeger Richter Architekten, DMSW Architektur  
Stadt Landschaft  
S. 12 – Claudius Pflug, Galandi Schirmer Architekten &  
Ingenieure GSAI, Nils Hasenau, Tina Merkau  
S. 13 – Claudius Pflug, Andreas Süss  
S. 14 – Claudius Pflug, WBM  
S. 15 – Claudius Pflug, WBM  
S. 17 – Andreas Süss  
S. 18 – Andreas Süss  
S. 20 – WBM, Straßenkinder e. V.  
S. 21 – Claudius Pflug, Andreas Süss, WBM  
S. 22 – Konstantin Börner, Bürgerstiftung Berlin/Alina Trebbin,  
Deutsche Kinder- und Jugendstiftung/Merlin Nadj-Torma  
S. 23 – Andreas Süss, Claudius Pflug  
S. 25 – WBM  
S. 28 – Claudius Pflug, Unsplash  
S. 29 – WBM  
S. 30 – WBM  
S. 31 – WBM, Unsplash, EBZ Molatta

31. Mai 2022



**WBM.**