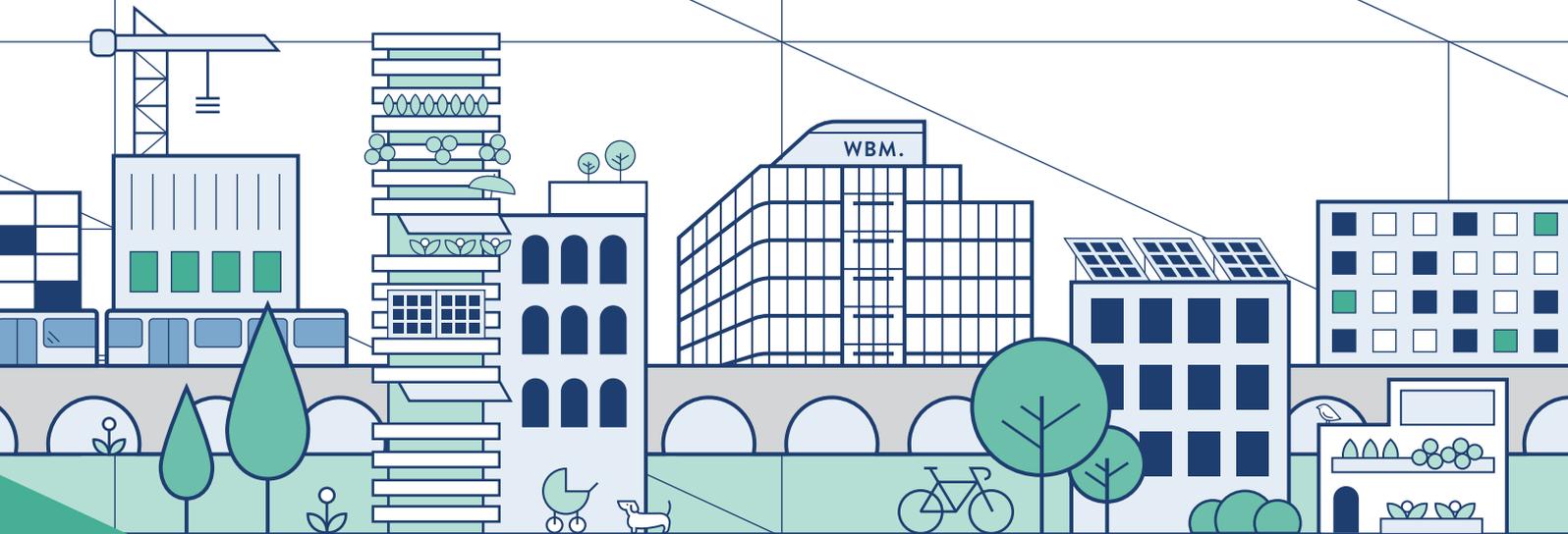

DIE WBM IM JAHR 2022.

KONZERNABSCHLUSS
ZUM 31.12.2022 UND
KONZERNLAGEBERICHT



WBM.

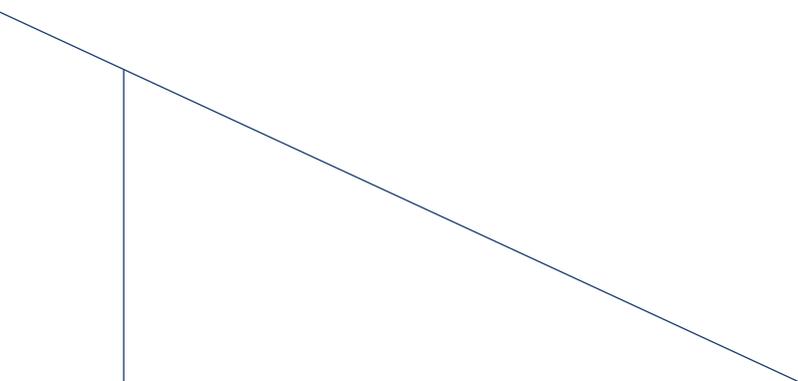
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT 2022	01
ANLAGE ZUM KONZERNLAGEBERICHT 2022	33
KONZERNBILANZ & KONZERNABSCHLUSSRECHNUNG	37
KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	45



KONZERN- LAGEBERICHT 2022



1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ist so vielfältig wie das Leben in der Metropole Berlin: In den etwa 33.000 Mietwohnungen leben rund 70.000 Berliner*innen aus über 100 Nationen. Der WBM Konzern vermietet und verwaltet ca. 300.000 m² Gewerbeflächen – neben ergänzenden Gewerbeflächen in den Wohnquartieren auch zwei Bürohochhäuser, eine Kongresshalle sowie Einzelhandelsimmobilien. Wir stehen für bezahlbaren Wohn- und attraktiven Gewerberman in der Hauptstadt und machen unsere Bestände fit für die Zukunft.

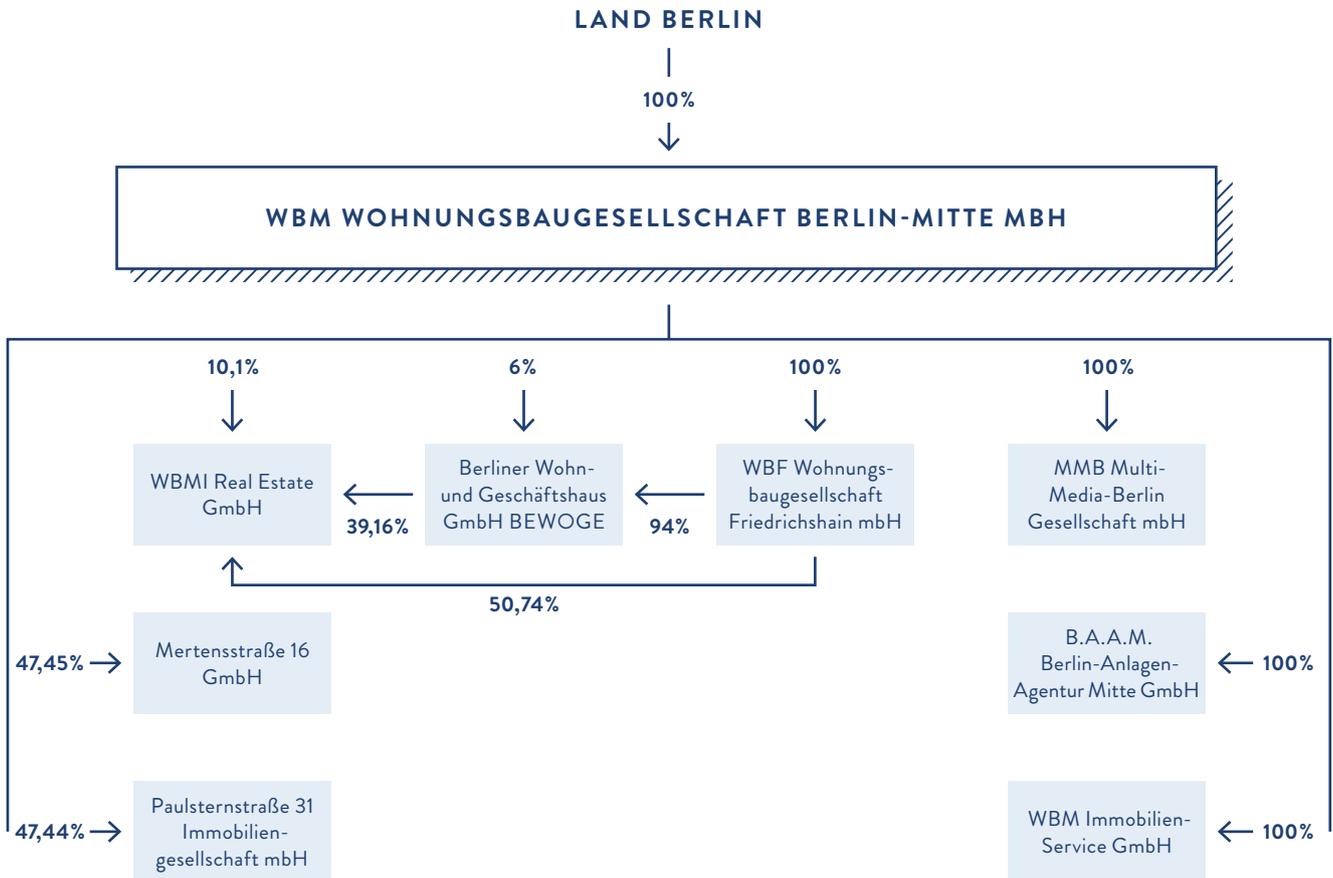
Als Partner des Landes Berlin bringen wir unsere immobilienwirtschaftliche Kompetenz bei der Entwicklung komplexer Quartiere von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung wie dem Haus der Statistik oder dem Dragonerareal ein. Über 450 Mitarbeitende gestalten und schaffen attraktive und lebenswerte Quartiere zum Wohnen und Arbeiten. Für ein klimaneutrales Berlin investieren wir verstärkt in unseren Bestand und setzen auf Innovationen und Digitalisierung. Wir sind verläss-

licher Partner für Berlin und nutzen die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadt: Berlin. Urban. Mittendrin.

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

Die Geschäftstätigkeit des WBM Konzerns wird wesentlich durch die Umsetzung der Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin beeinflusst. Dazu gehören unter anderem das Wohnraumversorgungsgesetz, die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die Beteiligungshinweise des Landes Berlin, das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz sowie der Berliner Corporate Governance Kodex.

Zum WBM Konzern gehören folgende Gesellschaften:



Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH als Konzernmutter konzentriert im Konzernverbund alle Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung. Im Rahmen der zielgerichteten Bestandserweiterung plant und baut die WBM neue Mietwohnungen und Gewerbeflächen und ist Partner für Berlin bei der Entwicklung komplexer Quartiere. Die Immobilienbestände des Mutterunternehmens (10.054 Wohnungen) befinden sich überwiegend im Bezirk Mitte. Die WBM beendet das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 36,5 Mio. € einschließlich Gewinnabführungen der MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) und der WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Das Jahresergebnis berücksichtigt 29,4 Mio. € aus

der Ausschüttung des Jahresergebnisses der WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF) aus dem Jahr 2021.

Die WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der WBM. Mit ihrem Immobilienbestand (14.448 Wohnungen) – vorrangig im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg – ist die WBF Anbieterin in stark nachgefragten Wohnlagen. 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 2022 ein Jahresergebnis von 19,2 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) über Immobilien mit einem hohen Anteil an Gewerbeflächen ausschließlich 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 2022 der WBMI beträgt 19,2 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 4.878 Wohnungen hat die BEWOGÉ wie ihre Schwestergesellschaften ihren Gewerbebestand an die WIS vermietet. Die BEWOGÉ erzielte im Jahr 2022 ein Ergebnis von -4,1 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 würden, erfolgt in der WIS. Mit rund 207.000 m² Gewerbeflächen vermietet die WIS den Großteil des Gewerbeportfolios im WBM Konzern. Den bestandshaltenden Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOGÉ zahlt die WIS eine Umsatzmiete und trägt die wirtschaftliche Verantwortung für die Gewerbeimmobilien. Damit erwirtschaftete sie ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 1,2 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 die Konzernunternehmen zur Verfügung. Seit 2020 übernimmt die MMB im Rahmen des Submeterings die Ausstattung von Liegenschaften

mit Messgeräten und bietet die Ablesung und Abrechnung von verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten an. Die MMB schließt mit einem Jahresergebnis 2022 vor Gewinnabführung von 1,2 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 UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle Lage 2022: Corona und russischer Angriffskrieg prägen wirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft erholt sich dank Lockerungen zunehmend von der Coronapandemie, ihre Auswirkungen beeinflussen jedoch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine prägt die Weltwirtschaft. Insbesondere auf den Energie- und Rohstoffmärkten sind die Auswirkungen spürbar, das wirtschaftliche Wachstum wird gedämpft. Liefer- und Kapazitätsengpässe führen zu Störungen in den Wertschöpfungsketten und bremsen die Industrieproduktion. Die Entwicklung der Preise von Energieträgern wie Gas und Öl führt zur Teuerung von Produktionskosten und damit zu höheren Preisen von vielen Gütern des täglichen Bedarfs. Die Inflationsrate stieg weltweit auf 8,75%¹, das sind 4 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2021. Um einer weiter steigenden Inflation entgegenzuwirken, erhöhen die Zentralbanken die Leitzinsen mit dem Risiko, dabei das Wirtschaftswachstum negativ zu beeinflussen.

Zur Entlastung der Bürger*innen sowie der Unternehmen hat die Bundesregierung umfangreiche Entlastungspakete initiiert, um die Mehrkosten, die durch hohe Energiepreise und Inflation entstanden sind, abzufedern.

Die durch ausbleibende Gaslieferungen aus Russland ausgelöste Energiekrise hat tiefgreifende Auswirkungen auf die deutsche und europäische Energiewirtschaft. Zur Vermeidung von Notfallsituationen hat die Bundesregierung durchführungspflichtige Maßnahmen aus den Energieeinsparverordnungen beschlossen. Damit sollen ein

unnötiger Energieverbrauch und eine reale Mangelsituation sowie Ausfallszenarien unterschiedlichster Ausprägung vermieden werden.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt noch gut behaupten. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) betrug das preisbereinigte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2022 2,0 % und lag damit um 1,9 % über dem Vorjahr.

Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin robust. Mit 45,6 Millionen Erwerbstätigen waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Vorjahr in Deutschland beschäftigt. Großen Zuwachs gab es insbesondere bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 aufgrund starker Zuwanderung vor allem aus der Ukraine von etwa 83 Millionen auf etwa 84 Millionen gewachsen.

Die Berliner Wirtschaft wuchs 2022 nach einer ersten Schätzung der Investitionsbank Berlin (IBB) zum Jahresende um rund 2,5 % und damit wie im Vorjahr stärker als im Bundesdurchschnitt. Ein Grund hierfür ist der Dienstleistungssektor, der sich nach der Corona-Krise weiter erholte.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt folgte diesem positiven Trend. So lag die Hauptstadt im September 2022 mit einem Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 3,9 % an der Spitze aller Bundesländer. Die Arbeitslosenquote in Berlin war allerdings mit 8,8 %² immer noch eine der höchsten bundesweit.

¹ Inflationsrate weltweit bis 2027 | Statista

² Arbeitslosenquote in Berlin bis 2022 | Statista

Sinkende Anzahl ausgestellter Baugenehmigungen, steigende Neubaupreise und starke Nachfrage nach Wohnraum

Die Zahl der ausgestellten Baugenehmigungen in Deutschland sank im Jahr 2022³ um 6,9 % gegenüber dem Vorjahr auf 354.400 Wohnungen. Steigende Bauzinsen und -kosten, drohende Lieferengpässe bei Baumaterial, der Fachkräftemangel und eine generelle Ungewissheit in der Krise waren wesentliche Gründe für die rückläufige Entwicklung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen gegenüber dem Vorjahr auf neue Rekordwerte. Im Geschäftsjahr 2022 lagen sie in Berlin im Durchschnitt um 16,5 % über dem Wert aus 2021. Der enorme Anstieg ist auf Preissteigerungen für Rohstoffe und Energie zurückzuführen.

Laut IBB Wohnungsmarktbarometer bleibt das Angebot an Mietwohnungen in Berlin auch 2022 deutlich hinter der Nachfrage zurück. Die Situation verschärft sich durch die vielen vor dem Ukrainekrieg flüchtenden Menschen nochmals. Es wird erwartet, dass viele dieser Menschen langfristig in Berlin bleiben und Wohnraum benötigen. Die größten Bedarfe bestehen bei mittelgroßen bis großen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Das drängendste Problem für den Neubau von Mietwohnungen bleiben die steigenden Bau- und Energiekosten sowie das hohe Zinsniveau, die spürbar das Investitionsklima drücken.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der WBM Konzern konzentriert sich mit seiner Geschäftspolitik auf zwei Schwerpunkte: sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung und Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung.

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem Jahresüberschuss von 34,0 Mio. € bei einem Planwert von 25,8 Mio. € beendet werden. Das höhere Jahresergebnis resultierte im erheblichen Maße aus geringeren Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen u. a. aufgrund fehlender wirtschaftlicher Angebote von Firmen bei Bauausschreibungen, Lieferengpässen und fehlenden Personalkapazitäten bei ausschreibenden Planungsbüros. Geringere Personalkosten, u. a. infolge des unterplanmäßigen

Personalbestandes und Zuschreibungen zum Anlagevermögen im Rahmen der Immobilienbewertung trugen weiterhin zur Verbesserung des geplanten Jahresergebnisses bei. Das im Vergleich zum Planwert (91,8 Mio. €) um 15,9 Mio. € höhere EBITDA (Ist 107,8 Mio. €) resultiert wie das Jahresergebnis aus den genannten geringeren Aufwendungen.

2.2.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Durch Ankäufe und die Neubauaktivitäten konnte im Jahr 2022 der Wohnungsbestand um 810 Wohnungen erweitert werden.

Mit dem Lasten-Nutzen-Wechsel der Werner-Düttmann-Siedlung zum 01.01.2022 übernahm die WBM 577 Wohnungen im Graefekiez in Berlin-Kreuzberg in den kommunalen Bestand. Die Wohnanlage umfasst rund 40 Aufgänge in vier- bis siebengeschossigen Gebäuden und liegt in einem sozial durchmischten Kiez.

Die Baufertigstellung in der Ifflandstraße 5-7 erfolgte zum 16.01.2022. Unweit des S-Bahnhofes Jannowitzbrücke entstanden im Innenstadtbereich drei Zeilenbauten mit 140 Wohnungen.

Die Ankaufsstrategie des WBM Konzerns umfasst den gesamten Berliner Stadtraum. Aufgrund der Standorte seiner Bestandsimmobilien werden bei Ankäufen die Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings sowie im Bezirk Spandau bevorzugt. So konnte im Geschäftsjahr 2022 das Immobilienportfolio mit der Eckbebauung Frankfurter Allee 89 / Waldeyerstraße 1 mit 49 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und dem Objekt Hohenzollernring 161, 161 A-E mit 44 Wohnungen in Spandau ergänzt werden.

Der WBM Konzern verwaltet neben dem eigenen Bestand auch die Immobilien der Mertensstraße 16 GmbH (1.024 Wohnungen und 8 Gewerbe).

³ Detail – Die Deutsche Bauindustrie

	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
EIGENER BESTAND								
Anzahl	32.400	31.590	1.460	1.447	7.453	7.209	41.313	40.246
davon WBM	10.054	9.337	425	411	1.777	1.529	12.256	11.277
davon WBF	14.448	14.399	6	6	1.954	1.981	16.408	16.386
davon WBMI	2.992	2.992	7	7	242	241	3.241	3.240
davon BEWOG	4.878	4.834	0	0	1.865	1.844	6.743	6.678
davon WIS	28	28	1.022	1.023	1.615	1.614	2.665	2.665
Fläche in m ²	2.019.368	1.961.155	297.273	297.074	--	--	2.316.659	2.258.229
ANGEMIETETER BESTAND								
Anzahl	0	0	0	0	19	19	19	19
Fläche in m ²	0	0	0	0	--	--	0	0
IDEELLER BESTAND IN BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN								
Anzahl	753	753	5	5	462	462	1.220	1.220
Fläche in m ²	54.698	54.698	582	582	--	--	55.280	55.280
GESAMTBESTAND								
Anzahl	33.153	32.343	1.465	1.452	7.934	7.690	42.552	41.485
Fläche in m ²	2.074.084	2.015.853	297.855	297.656	--	--	2.371.939	2.313.509

2.2.2 MIETENENTWICKLUNG

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die soziale Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung der Wohnungsmieten in den letzten Jahren wurde neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen auch deutlich durch die Gesellschafterbeschlüsse des Landes Berlin beeinflusst.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25.03.2021 bezüglich der Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln - Mietendeckel) verzichteten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zunächst auf die Rückkehr zur vertraglich vereinbarten Miete.

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 16.08.2021 des Landes Berlin zur „Regelung des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ wurde die Mietentwicklung der landeseigenen Unternehmen reguliert. Danach dürfen die Mieten ab 2022

bis 2025 maximal um 1% pro Jahr und im Zuge des Mietendeckels abgesenkte Mieten frühestens mit Ankündigung ab 01.01.2022 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 Vormiete.

Zur Reduzierung der Kostenbelastungen der Mietenden infolge der stark gestiegenen Energiepreise beschloss der Gesellschafter, das Land Berlin, am 20.12.2022 eine Aussetzung der Mieterhöhungen für Wohnungen der städtischen Gesellschaften im Zeitraum vom 01.11.2022 bis 31.12.2023.

Die Folgen der Energiekrise und die damit einhergehende verstärkte Inflation belasten die Mietenden und den WBM Konzern. Zur Dämpfung der Kostenbelastungen und des Erfordernisses der Einsparung von Energie prüft der WBM Konzern fortlaufend Möglichkeiten hinsichtlich kurzfristig realisierbarer Maßnahmen in seinen Objekten und führt diese durch.

Im Mietermagazin „MITTENDRIN.“ und auf der Website informiert der WBM Konzern die Mietenden über die aktuellen Entwicklungen, gibt Tipps zum Sparen und weist auf Unterstützung hin. Die Mietenden des WBM Konzerns haben jederzeit die Möglichkeit, eine Sozial- sowie Mietschuldenberatung bei unserem Vertragspartner SOPHIA Berlin GmbH in Anspruch zu nehmen.

Um hohe Nachzahlungen bei den Mietenden zu vermeiden, hat der WBM Konzern überwiegend mit der Betriebskostenabrechnung 2021 die monatlichen Vorauszahlungen für Heizkosten für Objekte mit Fernwärmeversorgung um 90 % und für Erdgas/Erdöl versorgte Objekte um 150 % erhöht. Ferner hatten die Mietenden des WBM Konzerns jederzeit auch die Möglichkeit, selbst aktiv um eine Erhöhung ihrer Vorauszahlungen für Heizkosten zu bitten.

Bereits im September 2022 beschloss der Senat ein sechsmonatiges Kündigungsmoratorium, um Mietende bei Zahlungsrückständen wegen der gestiegenen Energiekosten vor einer Kündigung zu schützen. Die landeseigenen Gesellschaften bieten den Mietenden Stundungsmöglichkeiten und individuelle Vereinbarungen an. Räumungen aufgrund o. g. Zahlungsrückstände werden nicht durchgeführt. Mit der 3. Ergänzung zur Kooperationsvereinbarung vom 20.12.2022 wurde das Kündigungsmoratorium bis zum 31.12.2023 verlängert.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete im Jahr 2022 lag mit 6,47 €/m² bei einem Planwert von 6,48 €/m² im Wesentlichen auf Planniveau. Die höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus den unterjährigen Zugängen von Neubau- und Ankaufsobjekten im Berichtsjahr und im Vorjahr sowie den im Laufe des Jahres erfolgten Mieterhöhungen unter Beachtung der Festlegungen der Kooperationsvereinbarung sowie der Gesellschafterbeschlüsse.

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug die Sollmiete für Wohnungen 6,49 €/m² und die Istmiete 6,35 €/m².

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden mit 2,2 % in der Planung kalkuliert und lagen mit 2,3 % geringfügig über dem Planniveau.

Die durchschnittliche Sollmiete für Gewerbeflächen betrug 13,78 €/m², bei einem Planwert von 13,73 €/m². Während die Istmiete des Vorjahres erheblich durch Mietminderungen aus Individualvereinbarungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie beeinflusst war, reduzierten sich die Erlösschmälerungen im Berichtsjahr auf deren Niveau vor dem Jahr 2020.

	2022	2021	Veränderung
SOLLMIETE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnungen gesamt	6,47	6,38	0,09
Bestandswohnungen	6,33	6,25	0,08
Neubauwohnungen	10,10	10,56	-0,16
Gewerbe	13,78	13,38	0,40
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %			
Wohnung	2,31	2,32	-0,01
Gewerbe	4,46	10,53	-5,89
ISTMIETE JE €/M² (DURCHSCHNITTLICH)			
Wohnung	6,32	6,23	0,09
Gewerbe	13,14	11,97	1,17

	2022	2021	Veränderung
FLUKTUATIONSQUOTE			
Wohnungen	3,9%	4,4%	-0,5%
LEERSTANDSQUOTE (WOHNUNGSANZAHL) ZUM 31.12.			
Wohnungen	1,6%	2,3%	-0,7%

2.2.3 NACHHALTIGKEIT

Berlin bis zum Jahr 2045 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln, ist das langfristige Ziel des Berliner Senats. Zur Erreichung dieses ambitionierten Zieles wird auch der WBM Konzern seinen Beitrag leisten. Die Reduzierung des Energiebedarfes und die weitestgehende Deckung des notwendigen Bedarfes durch erneuerbare Energieträger (Dekarbonisierung) sind wesentliche Säulen der im Geschäftsjahr 2022 entwickelten Klimastrategie des WBM Konzerns mit dem Ziel der Erreichung eines klimaneutralen Bestandes.

Die Strategie umfasst die zeitlichen Rahmenbedingungen sowie die dazugehörigen Maßnahmen. Neben der Reduzierung des Energiebedarfes, u. a. durch energetische Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienzklassen der Immobilien, erfolgen die Bewertung und Umsetzung von Energiekonzepten im Rahmen der Neubautätigkeit. Zusätzlich werden die Betreiberprozesse und technischen Anlagen unter Effizienz- und Nachhaltigkeitsaspekten (u. a. Energieträgerumstellung) optimiert. Durch die Reduzierung des Energiebedarfs sind wir langfristig weniger den volatilen Energiemarktpreisen ausgesetzt.

Gleichzeitig entwickelte der WBM Konzern sein Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich weiter. Prioritäre Aufgaben umfassen die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie des WBM Konzerns, Steuerung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten, Stärkung des Nachhaltigkeitsbewusstseins und -netzwerks innerhalb des Unternehmens sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung (wie die Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Nachhaltigkeitsbericht).

2.2.4 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PROJEKTE

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

Nachdem das Jahr 2021 von den Ausschreibungen für Neubauvorhaben geprägt war, konnten im Geschäftsjahr 2022 Baubeginne für mehrere Neubauvorhaben erfolgen. Der Schwerpunkt lag in Berlin-Spandau mit allein drei Bauvorhaben.

Im aktuell größten Bauvorhaben an der Rauchstraße entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 349 Wohnungen und eine Stadtteilbibliothek. Im ersten Bauabschnitt (238 Wohnungen) begannen die Bauarbeiten für Haus 1 im September 2022 und für Haus 2 im Dezember 2022.

Der Baubeginn für weitere 568 Wohnplätze für Geflüchtete am Askanerring fand ebenfalls im September 2022 statt. Dort werden 128 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstehen.

In der Parkstraße begannen die Baumaßnahmen für 40 Wohnungen in Havelnähe bereits im Februar, so dass im September ein Richtfest stattfinden konnte. Die Fertigstellung des Objektes ist für Oktober 2023 vorgesehen.

In Berlin-Pankow konnte nach der Vertragsunterzeichnung mit dem Generalunternehmer für zwei Bauprojekte mit zusammen 83 Wohnungen die notwendige Umverlegung mehrerer Abwasser- und Gasleitungen durchgeführt werden. Der Baubeginn war an der Grabbeallee im Oktober und in der Neukirchstraße im November 2022.

Im Areal Osthafen in Friedrichshain wurden die Baumaßnahmen fortgesetzt, so dass im Oktober das Richtfest stattfinden konnte. Die Fertigstellung der 110 Wohnungen inklusive eines trägergeführten Wohnprojektes mit einem Therapie- und Beratungszentrum sowie einer Kindertagesstätte ist ab September 2023 vorgesehen.

Weitere wohnungswirtschaftliche Projekte mit rund 680 Wohnungen befinden sich in der Projektvorbereitung.

2.2.5 STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE

Die Stadtentwicklungsprojekte des WBM Konzerns befinden sich überwiegend an innerstädtischen Standorten, an die der Gesellschafter, das Land Berlin, hohe qualitative Ziele für die Stadtentwicklung und die Stadtgesellschaft einen besonders hohen Anspruch an die Partizipation stellen. Zusätzlich liegen Stadtentwicklungsprojekte verstärkt im öffentlichen Interesse und sollen unter anderem auch soziale Träger mit Wohnraum versorgen.

Für das Projekt Fischerinsel wurden die Bauleistungen 2022 fortgesetzt, so dass im Juli das

Richtfest für die 210 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten unter Beteiligung der Berliner Stadtpolitik gefeiert werden konnte. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist Ende 2023 geplant.

Durch Verdichtung eines bestehenden Kiezes durch Blockrandschließungen sollen in der Landsberger Allee, Pintschstraße und Eckertstraße 76 Wohnungen entstehen, für die im Jahr 2022 die Baubeginne erfolgten.

Im Januar 2022 wurde für zwei Grundstücke entlang des ehemaligen Mauerstreifens an der Bernauer Straße der Vertrag mit einem Generalübernehmer für insgesamt 86 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten unterzeichnet. Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2022 erteilt und mit dem Bau begonnen.

In der Berolinastraße ist ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 72 Wohnungen für lesbische Frauen geplant. Im Erdgeschoss entstehen Gewerbeflächen (einschließlich sozialer und kultureller Einrichtungen) zur Vermietung an einen Trägerverein, mit u. a. Kiez-Café, Beratungsräumen, Räumlichkeiten für Veranstaltungen und einem Nachbarschaftstreff. Im Berichtsjahr konnte mit den bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen werden.

In Berlin-Mitte wandelt das Projekt Rathenower Straße einen reinen Infrastrukturstandort in einen urbanen Ort gemischter Nutzungen mit 108 Wohnungen und ca. 3.000 m² Gewerbemietfläche um. Die Entwurfsplanung für Neubau und Freiraum wurde im II. Quartal 2022 abgeschlossen. Das Projekt weist einen hohen planerischen, kommunikativen und logistischen Aufwand auf. Zur Einbindung wichtiger Stakeholder fanden im III. Quartal 2022 Informationsveranstaltungen und ein Nachbarschaftsfest statt. Im Rahmen der Baufeldfreimachung erfolgte zunächst die fachgerechte Schadstoffsanierung sowie der Abbruch eines Gebäudes.

Das Areal am Haus der Statistik zählt zu den prägnantesten Modellprojekten der kooperativen Stadtentwicklung. Die WBM ist eine von fünf Kooperationspartner*innen für die Bestands- und Neubauentwicklung mit einer Mischnutzung aus Wohnen, öffentlicher Verwaltung, Gewerbe sowie sozialer und kultureller Infrastruktur. Ziel der

WBM ist die Errichtung von 290 Wohnungen und ca. 3.000 m² Gewerbemietfläche. Nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte sollen das neue Quartier in eine ökologische Zukunft führen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit dem Land Berlin der Einbringungsvertrag für die zukünftigen WBM-Grundstücke unterzeichnet. Mit dem Lasten-Nutzen-Wechsel wird im Zeitraum der Mittelfristplanung gerechnet.

Das im Rathausblock Kreuzberg gelegene sogenannte Dragonerareal soll unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und einiger gewerblicher Nutzungen zu einem urbanen Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Versorgung entwickelt werden. Ziel der WBM ist eine vorgezogene Realisierung von Wohnungen auf dem Baufeld-Süd mit ca. 240 Wohnungen. Im Jahr 2022 wurden im Rahmen des laufenden B-Plan-Verfahrens das städtebauliche Konzept endabgestimmt sowie notwendige Gutachten (u. a. ein Lärmschutzgutachten) erstellt.

Am Standort Breite Straße ist der Bau von ca. 82 Wohnungen und ca. 7.000 m² Gewerbemietfläche in Anlehnung an den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit unterschiedlichen Einzelarchitekturen geplant. Zu den Projektbedingungen gehören sozialer Wohnungsbau, die bauliche Integration und Präsentation der archäologischen Funde und die teilweise kulturellen Nutzungen der Gewerbeflächen. Im Jahr 2022 wurde eine Bauvoranfrage zum Ergebnis des abgeschlossenen städtebaulichen Werkstattverfahrens gestellt und das weitere Verfahren zur Auslobung der Objektplanungen abgestimmt.

Als Gründungskern des mittelalterlichen Berlins soll der Molkenmarkt im Sinne einer Stadtreparatur wieder bebaut und erlebbar werden. Auf zwei Baufeldern wird die WBM ca. 130 Wohnungen und ca. 20.000 m² Gewerbemietflächen errichten. Auf Basis der beiden Siegerentwürfe des städtebaulichen Wettbewerbs wurde bis zum III. Quartal 2022 ein Werkstattverfahren zur Optimierung der beiden Entwürfe durchgeführt, welches mit Empfehlungen für die weitere Gestaltung des Quartiers endete. Im IV. Quartal 2022 fanden Abstimmungen zum weiteren Vorgehen und zur Beauftragung von vertiefenden Machbarkeitsstudien statt. Die Grundstückseinbringung wurde bereits vertraglich gesichert und der Lasten-Nutzen-Wechsel wird im Planungszeitraum erwartet.

Modernisierung

Der WBM Konzern investierte auch im Jahr 2022 weiterhin in Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und wirtschaftlichen Erfordernissen zur Werterhaltung und –verbesserung der Bestandsimmobilien.

Die komplexe Modernisierung in einem Objekt in Berlin-Mitte stellt aufgrund besonderer Schadstoffthemen ein Pilotprojekt für weitere Maßnahmen mit ähnlichen Bedingungen dar. Die Arbeiten erfordern eine bauabschnittsweise Umsetzung der Mietenden aller 104 Wohnungen. Der für 2022 geplante Bauabschnitt konnte planmäßig umgesetzt werden, die Fertigstellung ist bis Ende 2023 geplant.

Im Rahmen der strategischen Überlegungen des WBM Konzerns zur Schadstoffbeseitigung in seinen Beständen wurden im Berichtsjahr 229 Wohnungen bei komplexen Modernisierungen von Asbest befreit. Weitere 47 asbestbelastete Wohnungen konnten im Rahmen von Mieterwechseln saniert werden.

Im Zusammenhang mit dem Engagement der WBM zum Erhalt des architektonischen Erbes der ehemaligen DDR wurde im Jahr 2021 ein Pilotprojekt zur energetischen Sanierung dieser Plattenbauten realisiert. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus diesem Projekt begannen im Jahr 2022 in 189 Wohnungen energetische Sanierungen unter Erhalt der spezifischen Baukultur in verschiedenen Objekten.

Fertig gestellt wurden im Berichtsjahr nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zwei großflächige Gewerbeeinheiten. Im September konnten die Mitarbeitenden der WBM in ihr modernisiertes Bürogebäude in der Dircksenstraße 38 zurückkehren. Im Rahmen der Modernisierungsarbeiten wurden durch Rück- und Umbau von Lager- und nicht mehr notwendigen Technikflächen ca. 600 m² Nutz- und Büroflächen neu geschaffen. Dadurch wurde es möglich, dass alle Mitarbeitenden der WBM „unter einem Dach“ arbeiten können und der Standort Karl-Liebknecht-Straße freigezogen werden konnte. Neben der Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden durch ein verändertes Raum-

konzept (Teambüros, Meeting- und Begegnungspoints) standen auch Fragen der Energieeinsparung im Mittelpunkt des Umbaus. Die komplette Beleuchtung wurde umgestellt auf stromsparende LED-Leuchtmittel mit einer intelligenten Lichtsteuerung in den Büros. Eine auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage liefert Strom, der in das Hausnetz eingespeist wird. Die Neugestaltung des Innenhofes durch die Verwendung von hellen Materialien und zweckmäßigen Bauteilen führte weiterhin zu einer enormen Verbesserung des Arbeitsumfeldes für die Mitarbeitenden.

Weiterhin wurde unter Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde eine Gastronomiefläche in der Poststraße 28 im beliebten Nikolaiviertel auf den aktuell technischen Stand modernisiert.

2.2.6 ANKAUF/EINBRINGUNG DURCH DEN GESELLSCHAFTER

Zum 01.01.2022 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für den Ankauf des Erbbaurechts an der Werner-Düttmann-Siedlung in Berlin-Kreuzberg mit 577 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Der Gesellschafter, das Land Berlin, hat das dazugehörige Erbbaurechtsgrundstück als Sachwerteinlage in die WBM eingebracht.

Durch den Ankauf von zwei weiteren Objekten erhöhte sich der Bestand des WBM Konzerns zusätzlich um 93 Wohnungen.

Zum Zwecke des Wohnungsneubaus hat die WBM mit dem Land Berlin, vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, einen Grundstücksübertragungsvertrag für die Entwicklung einer Teilfläche des sogenannten Haus der Statistik Areals abgeschlossen.

2.2.7 ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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 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 2022 mit einem Jahresüberschuss von 0,7 Mio. € ab. Die Durchschnittsmiete im Wohnbereich lag bei 9,29 €/m². Zum Jahresende waren 99,8 % der Wohnungen vermietet.

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 M16 schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 2,7 Mio. € ab. Die Durchschnittsmiete im Wohnbereich betrug 9,38 €/m². Die Vermietungsquote für Wohnungen lag bei 99,7 % zum Jahresende.

2.2.8 FINANZIERUNG

Das kurz- und langfristige Marktzinsniveau ist im Laufe des Geschäftsjahres 2022, u. a. beeinflusst von hohen Inflationsraten und den von der Europäischen Zentralbank (EZB) durchgeführten Leitzinsanhebungen, deutlich angestiegen. Die Refinanzierungskonditionen für den WBM Konzern haben sich daher erheblich verschlechtert. Zinssätze für Darlehen mit 20-jähriger Zinsbindung haben sich gegenüber dem Jahresende 2021 in etwa vervierfacht.

Aufgrund auslaufender Zinsbindungen erfolgten im Jahr 2022 Umfinanzierungen von insgesamt 60,2 Mio. €. Für auslaufende Zinsbindungen im Geschäftsjahr 2023 mit einem Gesamtumfang von 130,6 Mio. € konnten bereits für 121,8 Mio. € Zinssicherungen durch Forward Konditionierungen vorgenommen werden.

Zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wurden Fördermittel der KfW für energieeffizientes Sanieren in Höhe von 1,6 Mio. € aufgenommen.

Für die Erweiterung des Immobilienportfolios durch Neubau und Ankauf erfolgten im Berichtsjahr Kreditaufnahmen in Höhe von 41,3 Mio. €, davon 4,8 Mio. € im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude der KfW als Förderdarlehen.

Der WBM Konzern konnte vor Auslaufen der KfW-Neubauförderung des Effizienzhauses 55 am 24.01.2022 noch für sieben Bauvorhaben zinsgünstige Darlehens- bzw. Zuschussmittel sichern.

Im Verlaufe des Geschäftsjahres 2022 erhöhte die KfW die technischen Mindestanforderungen für die Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung. Gleichzeitig wurde der Umfang der Förderbestandteile und -möglichkeiten verringert.

Positive wirtschaftliche Effekte auf Neubauobjekte haben die am 30.09.2022 in Kraft getretenen Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022, welche höhere Darlehensbeträge sowie Tilgungsverzichte beinhalten. Für vier in der Umsetzung befindliche Bauvorhaben konnten diese Mittel gesichert werden. Aufgrund der kurzen Gültigkeitsdauer, bis September 2023, ergeben sich allerdings Unwägbarkeiten für Projekte in frühen Planungsstadien.

Den im Berichtsjahr getätigten Kreditaufnahmen standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 35,3 Mio. € gegenüber. Danach beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2022 auf 1.223,0 Mio. € (Vorjahr 1.215,2 Mio. €).

Aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus erhöhte sich die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen und Umschuldungen von 0,75 % p.a. im Vorjahr auf 1,88 % p.a. im Jahr 2022. Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer lag bei 13,7 Jahren.

Die Durchschnittsverzinsung der Bankverbindlichkeiten des WBM Konzerns zum Bilanzstichtag

betrug 1,85 % und konnte damit gegenüber dem Vorjahreswert (1,87 % p.a.) nahezu stabil gehalten werden. Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten war mit 9,3 Jahren (Vorjahr: 9,4 Jahre) ebenfalls nahezu unverändert.

Die durchschnittliche Verschuldung gegenüber Kreditinstituten je m² Wohn- und Gewerbefläche blieb weiterhin bei 528 €/m². Der Anteil variabel verzinsten Kredite ohne Absicherung durch Zinsderivate stieg im Jahr 2022 auf 5,6 % (Vorjahr: 4,5 %).

Ø Verschuldung gegenüber Kreditinstituten €/m ² Wohn- und Gewerbefläche	2022*	2021	Veränderung
KONZERN	528	528	0
WBM	669	646	23
WBMI	759	775	-16
WBF	445	447	-2
BEWOG	213	242	-29

* inklusive Werner-Düttmann-Siedlung LNW: 01.01.2022

2.2.9 PERSONAL

Mit der Umsetzung des neuen Quartiersbewirtschaftungs- und Hausmeisterkonzeptes fanden organisatorische und personelle Veränderungen statt. Die Konzeption steht im Zusammenhang mit einer sozialräumlichen ganzheitlichen Quartiersbetrachtung. Ziel ist es, eine höhere Kundennähe zu erreichen und die Servicequalität in den Quartieren deutlich zu erhöhen. Im Konzernbestand können vielerorts zusammenhängende Quartiere abgebildet und mit neuorganisierten Quartiersbewirtschaftungsteams agil bearbeitet werden. Die Teams verstehen sich inklusive der zuständigen Hausmeister*innen und organisieren sich innerhalb

eines klar abgesteckten Rahmens und mit eindeutig zugeteilten Rollen selbst.

Die WBM hat sich mit ihrem Hausmeisterkonzept für ein Inhousing der Hausmeisterleistungen entschieden. Dies war ein weiterer Schritt zu mehr Service und Kundenzugewandtheit im Immobilienbestand. Bereits Ende 2021 konnten die ersten der zusätzlichen Hausmeisterstellen besetzt werden. Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Anzahl der Hausmeister*innen um weitere 30 Mitarbeitende. Weitere Neueinstellungen erfolgten vorrangig im Bereich Quartiersentwicklung.

	31.12.2022		31.12.2021	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0
Angestellte	352	327,9	347	322,7
gewerbliche Arbeitnehmer*innen (einschl. Hausmeister*in)	70	68,8	42	41,7
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	424	398,7	391	366,4
Auszubildende/BA-Studierende	26	26,0	25	25,0
Mitarbeiter*innen in ATZ-Freiphase	5	-	0	-
Mitarbeiter*innen gesamt	455	424,7	416	391,4

* Mitarbeiter*innen ** Vollbeschäftigteneinheit

Die Entwicklungen im Arbeitsalltag sind durch die stetig wachsenden Anforderungen aus Digitalisierung, demografischem Wandel, Fachkräftemangel sowie wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die Themen Personalbindung und -gewinnung rückten immer stärker in den Fokus des Unternehmens. Employer Branding-, Motivations- und Bindungsmaßnahmen galt es weiterzuentwickeln und umzusetzen, um Mitarbeitende für die WBM zu begeistern.

Essenziell wurde die Flexibilität im Geschäftsalltag für das Unternehmen. Ortsunabhängiges Arbeiten, individuelles Gestalten des Arbeitsalltags und Verbesserungen in der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gehören zu den veränderten Gegebenheiten. Technische Rahmenbedingungen und das Vertrauen in jeden Einzelnen machen dies möglich.

Mit dem Rückzug in die „neue“ Dircksenstraße 38 bietet die WBM ihren Mitarbeitenden ein zeitgemäßes Raum- und Ausstattungskonzept. Es entstanden helle, offene und teamorientierte Arbeitsplätze, welche den Mitarbeitenden durch ein Buchungssystem bedarfsgerecht zugänglich sind.

Der Gesetzgeber hat für Unternehmen mit § 3 Nr. 11a Einkommenssteuergesetz eine gesetzliche Rechtsgrundlage geschaffen, Beschäftigten für besondere Leistungen aufgrund der Corona-Krise eine steuer- und sozialversicherungsfreie Sonderzahlung zusätzlich zum geschuldeten Gehalt oder Arbeitslohn zu zahlen. Zur Abgeltung, der durch die Coronapandemie entstandenen zusätzlichen Erschwernisse bei der Arbeit, erhielten die Beschäftigten im März 2022 eine Einmalzahlung („Corona-Prämie“) von 400,00 €.

Frauenförderplan

Die Neuauflage des Frauenförderplans im Geschäftsjahr 2022 belegt und dokumentiert die festgelegten Ziele zu Geschlechtergerechtigkeit und Chancengleichheit verknüpft mit Maßnahmen für eine zeitgemäße Frauenpolitik und Gleichstellungsarbeit in der WBM.

Bereits heute sind zwei von drei Mitarbeitenden der WBM weiblich und 30 von 52 Führungskräften Frauen.

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

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

Führungsverantwortung trugen zum 31.12.2022 30 Frauen und 22 Männer im WBM Konzern. Im Rahmen weiterer Neuausrichtungen in der Organisation hat sich die Anzahl der weiblichen Führungskräfte mit Teamleitungsfunktion auf 16 Frauen erhöht, bei aktuell 11 Männern in vergleichbaren Positionen.

Der Frauenanteil im Aufsichtsrat der WBM lag bei 55,5% und die Geschäftsführung der WBM war paritätisch besetzt, somit wurden die Anforderungen des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes erfüllt.

2.2.10 DIGITALISIERUNG

Um innovative Ideen in das Geschäftsmodell des WBM Konzerns zu integrieren, arbeitet die WBM verstärkt mit Startups zusammen. Dazu ist das Unternehmen Teil des Netzwerks von hubitation Associates, einem etablierten, innovativen Netzwerk zum Startup-Ökosystem. Hier sollen die Wege für die Zukunft des Wohnens geebnet werden. Im Austausch mit Startups werden Dienstleistungen und Technologien passgenau weiterentwickelt. So wurde gemeinsam mit dem Münchener Start-Up Convaise beispielsweise das Pilotprojekt „Digitale Kundenkommunikation mit Hilfe eines Chatbots“ gestartet. Der mehrsprachige Assistent soll die bestehenden Servicekanäle erweitern und helfen, die Interaktion mit den Mietenden durch Hilfe eines sogenannten AI-Chatbots zu vereinfachen. Bei den hubitation finals auf der Expo-Real 2022 konnte das Pilotprojekt den ersten Platz erreichen.

Effizienzsteigerung durch optimierte Arbeitsabläufe und die damit einhergehende Kostenreduktion ist ein Vorteil der Digitalisierung. In diesem Kontext wurden das Projekt Digitaler Posteingang finalisiert und weitere umfangreiche Projekte hinsichtlich der Einführung eines Computer-Aided-Facility-Management-Systems (CAFM) und der Erweiterung und Verbesserung des ERP-System und BI-Systems initialisiert.

2.3 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 34,0 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte vorrangig aus der Kernsparte des Unternehmens der Immobilienbewirtschaftung. Höhere Aufwendungen zur Werterhaltung und Wertverbesserung der Immobilien und höhere Ertragsteueraufwendungen waren Ursache des geringeren Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** um 16,5 Mio. € resultierte vorrangig aus höheren Istmieten (+12,9 Mio. €) und Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnungen (+3,5 Mio. €) aufgrund von Bestandserweiterungen durch Neubau und Ankauf im Berichtsjahr und im Laufe des Vorjahres. Der Anstieg der Istmieten entfällt mit 7,0 Mio. € auf den Wohnbe-

stand und mit 4,1 Mio. € auf den Gewerbebestand. Im Wohnbestand wurden neben den Zugängen Mieterhöhungsmöglichkeiten bis zum Mietmoratorium ab 01.11.2022 genutzt, während im Gewerbebestand geringere Erlösschmälerungen (2,6 Mio. €) maßgeblich sind. Die hohen Mietminderungen des Vorjahres inkl. periodenfremder Mietminderungen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Coronapandemie und den individuell getroffenen Vereinbarungen mit den Gewerbemietern reduzierten sich von 4,3 Mio. € auf 0,3 Mio. €.

Die Einnahmen aus der Verpachtung der Kabelnetze waren mit 2,3 Mio. € (2021: 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 Preisentwicklungen bei den Betriebs-

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	275.382	258.870	16.512
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	37	36	1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.021	3.052	-31
	278.440	261.958	16.482
Bestandsveränderungen	18.047	2.392	15.655
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.228	952	276
Sonstige betriebliche Erträge	14.733	14.008	725
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-160.547	-137.696	-22.851
– davon Instandhaltung/Instandsetzung	-66.213	-61.856	-4.355
Personalaufwendungen	-28.997	-26.264	-2.733
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.246	-13.282	-1.965
Sonstige Steuern	49	195	-146
EBITDA	107.707	102.263	5.444
Abschreibungen	-44.669	-42.045	-2.624
Zuschreibungen	1.122	3.651	-2.529
Finanzergebnis	-20.382	-20.040	-342
Ertragsteuern	-9.745	-5.017	-4.728
JAHRESERGEBNIS	34.033	38.811	-4.778

kosten (insbesondere Heizung/Warmwasser), den Zugängen von Immobilien und den daraus resultierenden höheren abzurechnenden Betriebskosten im Jahr 2023.

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

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wurde erheblich durch Erstattungen und Schadensersatzleistungen (6,2 Mio. €; Vorjahr 4,6 Mio. €) sowie 4,2 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 5,1 Mio. €) beeinflusst. Erstattet wurden u. a. Fremdleistungen in Höhe von 0,9 Mio. € im Zusammenhang mit dem Bau eines Stadtentwicklungsprojektes. 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 den erheblichen Steigerungen der Betriebskosten (2022: 91,4 Mio. €; 2021: 73,2 Mio. €). Diese standen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Energiekrise und dem damit verbundenen extremen Preisanstieg insbesondere bei den Kostenarten Heizung/Warmwasser. Darüber hinaus trugen die Betriebskosten der Neubau- und Ankaufsobjekte zu einer Erhöhung des Postens bei. Bei 20,5 Mio. € der ausgewiesenen Betriebskosten handelt es sich um Rückstellungen vorrangig im Zusammenhang mit verbrauchsabhängigen Kosten. Inwieweit die auf dem Verbrauchsverhalten der Mietenden und dem Preisanstieg basierenden Endabrechnungen der Versorger mit den getroffenen Annahmen übereinstimmen, wird sich in den nächsten Monaten zeigen. Der Kompensationsbetrag gemäß Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (2,0 Mio. €) reduziert die Betriebskosten.

Auch die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (2022: 66,2 Mio. €; 2021: 61,9 Mio. €). Im Berichtsjahr wurden umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen weitergeführt und abgeschlossen, u. a. konnte die komplexe Sanierung des Geschäftsgebäudes in der Dircksenstraße beendet werden.

Die ganzjährige Auswirkung der Tarifierpassungen um 4,1 % zum 01.12.2021 sowie eine höhere Mitarbeitendenzahl, u. a. aufgrund der Umsetzung des Hausmeisterkonzeptes, waren Ursachen des Anstiegs der **Personalaufwendungen**.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** lagen mit 2,0 Mio. € über dem Vorjahreswert, vorrangig bedingt durch verauslagte Kosten für ein Stadtentwicklungsprojekt (siehe auch sonstige betriebliche Erträge) sowie höhere Verwaltungskosten.

Bestandszugänge durch Neubau und Ankauf bewirkten einen Anstieg der planmäßigen **Abschreibungen**. Ausgewiesen wurden außerdem 0,2 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen.

Zuschreibungen von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €) ergaben sich aus der erfolgten Immobilienbewertung.

Im Vergleich zum Vorjahr enthält das **Finanzergebnis** keine einmaligen Tilgungszuschüsse für Baufinanzierungen. Die geringeren Erträge von 1,6 Mio. € konnten teilweise durch geringere Zinsaufwendungen von 0,8 Mio. € sowie höhere Beteiligungserträge von 0,4 Mio. € kompensiert werden. Der Rückgang der Zinsen im Jahresvergleich resultierte im Wesentlichen aus günstigen Marktkonditionen bei Prolongationen von Darlehen aus Vorjahren.

Die ausgewiesenen **Ertragsteuern** von 9,7 Mio. € beinhalten einen Aufwand für latente Steuern von 5,9 Mio. €. Die latenten Steuern resultieren aus voraussichtlich niedrigeren Verbräuchen körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge bei der WBF in den nächsten fünf Jahren.

2.3.2 VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (78.010 T€) und 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 und hierzu für 2023 bereits überwiegend die Konditionen gesichert sind.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 85,2 Mio. € auf 2.212,1 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 97,6 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens basierte auf Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (68,8 Mio. €), Immobilienankäufe (37,2 Mio. €) und auf der Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin (16,3 Mio. €). Die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsaus-

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	2.716.824	2.102.534	74.290
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	2.084.516	2.004.398	80.118
Finanzanlagen	48.524	48.465	59
Geldbeschaffungskosten	291	309	-18
Latente Steuern	43.493	49.362	-5.869
Mittel- und kurzfristiger Bereich	35.319	24.463	10.856
Vorräte und Forderungen	25.995	17.709	8.286
Liquide Mittel	8.459	6.068	2.391
Rechnungsabgrenzungsposten	865	686	179
BILANZVOLUMEN	2.212.143	2.126.997	85.146
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	2.124.381	2.067.207	57.174
Eigenkapital	882.437	832.077	50.360
Rückstellungen	1.099	1.137	-38
Verbindlichkeiten	1.222.784	1.215.115	7.669
Rechnungsabgrenzungsposten	18.061	18.878	-817
Mittel- und kurzfristiger Bereich	87.762	59.790	27.972
Rückstellungen	47.130	29.281	17.849
Verbindlichkeiten	40.106	29.878	10.228
Rechnungsabgrenzungsposten	526	631	-105
BILANZVOLUMEN	2.212.143	2.126.997	85.146

stattung (1,4 Mio. €) und immateriellen Vermögensgegenständen (0,4 Mio. €) wirkte sich weiterhin bestandserhöhend aus. Die Umgliederung einer technischen Anlage führte im Saldo zu einer Reduzierung um 0,1 Mio. €. Zuschreibungen aus Immobilienbewertungen von 1,1 Mio. € standen Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 44,7 Mio. € gegenüber.

Die Veränderungen der langfristigen Finanzanlagen resultierten im Wesentlichen aus den Bewertungsergebnissen von zwei assoziierten Unternehmen mit Buchwerterhöhungen von insgesamt 1,4 Mio. €. Dem gegenüber standen Teilrückzahlungen von Ausleihungen dieser Unternehmen mit 1,3 Mio. €.

Die Verminderung der latenten Steuern von 49,4 Mio. €, um 5,9 Mio. €, auf 43,5 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus nunmehr niedrigeren voraussichtlich nutzbaren körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in den Wirtschaftsjahren 2023 bis 2027.

Der Anstieg der unfertigen Leistungen (gegenüber den Mietenden abzurechnende Betriebskosten) bestimmt signifikant die Veränderung des Postens Vorräte und Forderungen gegenüber dem Vorjahr. Während im Jahr 2021 unfertige Leistungen und Anzahlungen lediglich um 1,4 Mio. € differierten, werden in der Bilanz für 2022 11,0 Mio. € höhere unfertige Leistungen im Vergleich zu den geleisteten Anzahlungen ausgewiesen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 50,4 Mio. € basierte auf dem Konzernjahresüberschuss sowie der Erhöhung der Kapitalrücklage durch die Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 39,9 % nach 39,1 % im Vorjahr.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthielten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung resultierte aus Darlehenszugängen von 41,4 Mio. € für Neubau- und Ankaufsmaßnahmen und 1,6 Mio. € für Modernisierungen, denen Tilgungen von 35,3 Mio. € gegenüber standen.

Die Erhöhung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen ergab sich vorrangig aus im Vergleich zum Vorjahr höheren Zuführungen zu Betriebskosten sowie für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Anstieg der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten stand im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Objektes mit Nutzen/Lastenwechsel zum 31.12.2022.

2.3.3 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€)	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	112.049	92.094
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-95.085	-162.250
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.572	60.341
Veränderung der Zahlungsmittel	2.391	-9.815
Zahlungsmittel zum 1.1.	6.068	15.883
Zahlungsmittel zum 31.12.	8.459	6.068

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltet den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (8.459 T€) am Stichtag.

Höhere Mieteinnahmen, geringere Ausgaben für Instandsetzung und Modernisierung sowie Steuererstattungen waren wesentliche Ursachen der Erhöhung des Cashflows der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der WBM Konzern investierte im Jahr 2022 umfangreiche finanzielle Mittel zur Umsetzung seiner Wachstumsstrategie. Ausgaben von 69,5 Mio. € für Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie 25,5 Mio. € für den Ankauf von Immobilien prägten den Cashflow der Investitionstätigkeit wesentlich.

Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens standen im Zusammenhang mit den Teilrückzahlungen von zwei Ausleihungen an assoziierte Unternehmen (1,3 Mio. €).

Die notwendige Finanzierung des umfangreichen Investitionsvolumens spiegelt sich in der Entwicklung des Cashflows der Finanzierungstätigkeit wider. Im Jahr 2022 erfolgten Aufnahmen von 43,0 Mio. € Fremdkapital zur Finanzierung diverser Bau- und Ankaufstätigkeiten. Tilgungen von 35,3 Mio. € sowie Zinszahlungen von 22,3 Mio. € reduzierten den Cashflow entsprechend.

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.

2.3.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das Geschäftsjahr 2022 war wesentlich von den Auswirkungen der Energiekrise und den Nachwirkungen der Coronapandemie geprägt. Ungeachtet dessen ist die wirtschaftliche Lage der WBM geordnet und die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief insgesamt positiv. Insbesondere im Gewerbebereich konnten die negativen finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie des Jahres 2021 im Geschäftsjahr 2022 erheblich reduziert werden und trugen damit zur Planerfüllung bei. Die weitere Umsetzung der Wachstumsstrategie zeigte sich in 9 Baubeginnen mit 651 Wohnungen im Berichtsjahr.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Der WBM Konzern bewegt sich in einem Umfeld, das durch eine hohe Volatilität, Unsicherheit und Komplexität geprägt ist. Die Vorhersehbarkeit von Umweltveränderungen nimmt ab. Mit dem etablierten Risiken-/Chancen-Managementsystem wird der WBM Konzern in die Lage versetzt, Entwicklungen innerhalb und außerhalb des Unternehmens zu erkennen und gegebenenfalls zu reagieren.

Das Risiken-/Chancen-Managementsystem im WBM Konzern umfasst die Risiken- und Chancenstrategie, die risiko- und chancenpolitischen Grundsätze, Ziele, Bestandteile und Organisation des Risiken-/Chancen-Managementsystems sowie den Risikomanagementprozess. Es unterliegt einer laufenden Aktualisierung.

Auch im Geschäftsjahr 2022 wurde das Risiken-/Chancen-Managementsystem weiterentwickelt. So wurde eine systematische Bestandsaufnahme (Risikoinventur) des Risikomanagement in Abstimmung mit den Risikoverantwortlichen abgeschlossen, bei der potenzielle Risiken identifiziert wurden. Die Verantwortlichkeiten wurden innerhalb der Aufbauorganisation weiter ausgerollt und das Risiken-/Chancen-Managementhandbuch umfassend überarbeitet. Zusätzlich erfolgte der Produktivstart einer neuen Risikomanagement-Software.

Das Risiken-/Chancen-Managementsystem ist in alle Geschäfts-, Planungs- und Kontrollprozesse eingebunden und unterstützt bei unternehmerischen Entscheidungen. Als permanenter Prozess

in allen Bereichen dient es zur frühzeitigen und umfassenden Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und -überwachung aller externen Einflussfaktoren. Auf dieser Basis können geeignete Maßnahmen entwickelt werden, die negative Auswirkungen auf die Erfolgspotentiale des WBM Konzerns vermeiden können.

Im Fokus des integrierten Risiken-/Chancen-Managementsystems stehen umfassende interne als auch externe Geschäftsrisiken ab 100 T€ brutto-Auswirkung, die sich aus den Tätigkeiten der einzelnen Unternehmen des WBM Konzerns ergeben. Der Erhebungs- und Betrachtungszeitraum entspricht in der Regel dem Planungszeitraum der Mittelfristplanung.

Die Risikoidentifikation erfolgt auf der Ebene der Bereiche, Abteilungen und der Stabsstellen durch die Risikoverantwortlichen oder durch den Risikomanager. Es werden alle risikorelevanten Einflussfaktoren analysiert, aus denen sich negative Auswirkungen für den WBM Konzern ergeben können.

Die anschließende Risikobewertung hat zum Ziel, eine Aussage über das Risikopotential im Bewertungszeitraum zu generieren. Dieses besteht bei der monetären Bewertung aus der „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und der potenziellen „Auswirkung“. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung sind – soweit möglich – mit einem konkreten Betrag bzw. Prozentsatz anzugeben (quantitative Bewertung). Durch Berücksichtigung bestehender und geplanter Maßnahmen reduziert sich das ermittelte Bruttorisiko auf das verbleibende Restrisiko (Nettorisiko).

Mit der Risikomatrix wird die Risikolage des Unternehmens nach den Dimensionen „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und „Auswirkung“ verdichtet visualisiert und in Risikoklassen unterteilt.

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT	> 80% bis 100%	5						
	> 60% bis 80%	4						
	> 40% bis 60%	3						
	> 20% bis 40%	2						
	< 20%	1						
			1	2	3	4	5	6
			bis -100€	> -100€ bis -250 €	> -250€ bis -500 €	> -500€ bis -1.000 €	> -1.000€ bis -1.000 €	> -10.000 €
AUSWIRKUNG								

Basierend auf den Ergebnissen der Risikobewertung (Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung nach Maßnahmen) wird das Risikopotential bestimmt. Die Risikobedeutung (Risikopotential) ergibt sich aus den Risikoklassen, d. h. dem Produkt aus Punktwert Auswirkung und Punktwert Eintrittswahrscheinlichkeit. Dabei steigt das Risikopotential mit jeder Risikoklasse von Risikoklasse 0 unbedeutend bis Risikoklasse 4 schwerwiegend.

LEGENDE	Risikoklasse 0	Risikoklasse 1	Risikoklasse 2	Risikoklasse 3	Risikoklasse 4
Punktwerte	1-2	3-4	5-9	10-15	18-30
Gefährdungspotential	unbedeutend	gering	mittel	hoch	schwerwiegend

Mit der Einordnung eines Risikos in die Risikoklasse 2 oder höher wird eine festgelegte Normstrategie zum Umgang mit dem Risiko auslöst. Zusätzlich unterliegen alle Risiken ab der Risikoklasse 3 einer besonderen Aufmerksamkeit des WBM Konzern hinsichtlich der Beobachtung, Prävention und Berichterstattung.

Die Berichterstattung über die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken erfolgt regelmäßig für den WBM Konzern im Jahresbericht und als Risikokurzbericht als Bestandteil des Quartalsberichtes sowie bei Bedarf als Ad-hoc-Berichterstattung.

Die interne Revision überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems prozessunabhängig.

Einschätzung der Risikolage

Für den WBM Konzern waren zum 31.12.2022 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 2023 werden im Abschnitt 3.3. „Prognosebericht“ erläutert.

Folgende Risiken stehen im Fokus der Risikobetrachtung:

Baurisiken

Das Jahr 2022 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. 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. Eine Realisierung wirtschaftlich unrentabler Bauprojekte erfolgt nicht. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Zusätzlich zeigen bereits erste ausführende Bauunternehmen Mehrkosten nach § 313 BGB für Leistungen an, die vor dem Beginn des Kriegs gegen die Ukraine ausgeschrieben wurden. Der Krieg bewirkt u. a. zusätzliche Lieferschwierigkeiten und Materialknappheit, worin eine Störung der Geschäftsgrundlage bei den beauftragten Bauunternehmen gesehen wird. Es wird erwartet, dass auch für weitere Projekte Nachträge auf dieser Grundlage geltend gemacht werden. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 4 eingestuft.

Die steigenden gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz und die Schadstoffbelastung von Bestandsgebäuden führen zu einem steigenden Investitionsbedarf in die Gebäude selbst bzw. in die Erzeugung der Energie für Wärme und Strom. Die steigenden Baukosten und stark gestiegenen Kapitalkosten bei erheblich regulierten Mieten verursachen einen Zielkonflikt zwischen Bestands- und Wachstumsinvestitionen, der nur durch die Fokussierung auf die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen bzw. die Stärkung der Einnahmenseite durch Mietsteigerungen bzw. zusätzliche Fördermittel aufgelöst werden kann. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Die allgemeine Sensibilisierung und zunehmende Fokussierung auf klimapolitische Ziele verschärfen die bereits vorhandenen Zielkonflikte für innerstädtischen, kostenoptimierten Neubau. Mit strengen Vorschriften im Vorschlag/Entwurf zur Novellierung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Fit für 55-Klimaschutzpaket) werden neue, ehrgeizige

Energieeffizienzstandards für Bestands- und Neubauten festgelegt. Demnach sollen bis 2050 alle Gebäude in der europäischen Union Null-Emissions-Gebäude sein, d. h. Gebäude mit sehr hoher Energieeffizienz, bei denen der vorhandene Energiebedarf vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Vorgesehen ist dies bereits ab 2030 für alle Neubauten. Zusätzlich sollen bis 2033 alle Bestandsgebäude mindestens der Gesamtenergieeffizienzklasse D entsprechen. Mit den Änderungen des Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EGW Bln) im Jahr 2021 sowie des Gebäudeenergiegesetzes in 2023 (GEG 2023) erhöhen sich durch die Reduzierung des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs bereits jetzt die Anforderungen im Neubau. In der Mittelfristplanung wurde dem Risiko durch zusätzliche Bestandsinvestitionen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienzklasse begegnet. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 0 eingestuft, da insbesondere der überwiegende Teil des Investitionsbedarfes außerhalb der Mittelfristplanung liegt.

Mit dem Berliner Volksentscheid am 26.03.2023 ist das Ziel verknüpft, das Land Berlin durch Änderung des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes zur Erreichung der Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2030 statt 2045 zu verpflichten und damit den Modernisierungsdruck auf Immobilieneigentümer deutlich zu verschärfen.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus dem Referentenentwurf der Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen (GefStoffV). Zwar steht die Verbesserung des Arbeitsschutzes durch Prävention berufsbedingter Erkrankungen im Fokus der Änderungen, jedoch kann der Beschluss erhebliche Folgen für die Wohnungsunternehmen haben. Dazu zählt der Asbest-Generalverdacht für alle Bestandsgebäude mit Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993, wonach vor allem Tätigkeiten im und am Gebäude durch Mieter und ausführende Handwerker der Asbestverdacht durch Beprobung des Eigentümers zu widerlegen ist. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 4 eingestuft.

Objektrisiken

Der WBM Konzern hat einen großen Bestand an Gewerbeflächen. Viele davon sind an Gewerbetreibende in den Branchen Dienstleistung, Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel vermietet. 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 Gewerbemietnehmer*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. Während in den vergangenen zwei Jahren das Risiko vorrangig im Zusammenhang mit der Coronapandemie gesehen wurde, könnten die erheblich gestiegenen Energiekosten zu einem weiteren Aspekt der Anwendung des § 313 BGB werden. Aktuell sinkende Großhandelspreise für Energieträger wie Gas sowie Gesetze zum Bremsen der Preise für Gas, Wärme und Strom für Letztverbraucher wirken einer finanziellen Überlastung der Gewerbetreibenden entgegen. Aufgrund der weiterhin sehr angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem der Inflation und der gestiegenen Energiekosten, besteht verstärkt das Risiko vorzeitiger außerordentlicher Vertragsbeendigungen und insolvenzbedingter Kündigungen sowie daraus resultierend erhöhte Mietausfälle durch Leerstände und ein Ansteigen der Forderungen. Nach der geltenden Insolvenzordnung sind im Falle der Insolvenz von Mieter*innen Rückforderungen geleisteter Mietzahlungen durch Insolvenzverwalter*innen im Rahmen der so genannten 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. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Die Einstellung bzw. Drosselung der Lieferungen von fossilen Brennstoffen aus Russland hatte eine erhebliche Verschlechterung der Energieversorgungslage zur Folge, weshalb Mitte 2022 von der Bundesregierung die Alarmstufe (2 von 3 Stufen) des Notfallplans Gas ausgerufen wurde. Die Bundesregierung hat mehrere Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit eingeleitet, u. a. die Bereitstellung von Kreditlinien, um die Befüllung der Gasspeicher zu sichern und eine Energiesparkampagne, um den Verbrauch

zu reduzieren. Führen diese nicht zum geplanten Ergebnis bzw. treten weitere ungeplante Ereignisse ein, weshalb die Notfallstufe ausgerufen wird, würde bei einer weiteren Verschlechterung der Versorgungslage nach Information des Energievorgorgers Vattenfall in einzelnen Gewerbeimmobilien des WBM Konzerns die Wärmelieferung als Erste gedrosselt bzw. abgeschaltet werden, mit der Wirkung von Ansprüchen auf Mietminderung der betroffenen Gewerbemietnehmer*innen, die nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind. Die aktuelle Gasversorgung wird seitens der Bundesnetzagentur als stabil und die Versorgungssicherheit als gewährleistet und damit eine Gasmangellage als unwahrscheinlich eingeschätzt. Risiken bestehen jedoch weiterhin für den Winter 2023/2024. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Die erhebliche Entwicklung der Energiepreise ist mit einem starken Anstieg der Betriebskosten, vor allem der Heiz- und Warmwasserkosten, verbunden. Ein Teil unserer Mieterklientel wird diese Preiserhöhungen nicht eigenständig tragen können. Trotz Beratungsangeboten (Sozial- sowie Mietschuldenberatung bei unserem Vertragspartner SOPHIA Berlin GmbH) und den Möglichkeiten von Ratenvereinbarungen gehen wir zunächst von einem Anstieg der Mietforderungen aus (bereits in der Planung berücksichtigt). Auch für solche Notlagen hat der Gesetzgeber Maßnahmen ergriffen, um einer finanziellen Überforderung durch hohe Betriebskostennachzahlungen entgegenzuwirken. Der WBM Konzern generiert seine Istmieten vorrangig aus Wohnobjekten. 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 Ergänzungen, den „Regelungen des Senatsbeschlusses zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ sowie das zuletzt beschlossene Mietenmoratorium bis zum 31.12.2023. 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. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der WBM Konzern unterliegt im Rahmen von Umschuldungen und Prolongationen dem allgemeinen Zinsänderungsrisiko. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2027 stehen im WBM Konzern 295,9 Mio. € (davon für 126 Mio. € im Jahr 2023 Zinsen unterhalb des Ansatzes in der Planung bereits gesichert) zur Prolongation an. Vor dem Hintergrund des derzeitigen hohen und volatilen Zinsniveaus ist ein geringfügiger Anstieg der Durchschnittsverzinsung im Planungszeitraum wahrscheinlich. Bei der Durchschnittsverzinsung profitiert der WBM Konzern weiterhin von den in den letzten Jahren abgeschlossenen langen Zinsbindungsvereinbarungen mit günstigen Zinssätzen.

Ein zentrales Finanzmanagement beobachtet stetig die Zinsentwicklung. Die sich aus dem Kreditportfolio und der Finanzplanung ergebenden Finanzierungsnotwendigkeiten werden langfristig vorbereitet und anhand der Marktbedingungen für Darlehensaufnahmen im Sinne eines effizienten Beleihungs-, Zins- und Liquiditätsmanagements optimiert. Die Vereinbarungen von neuen Zinsbindungen erfolgen möglichst zeitlich verteilt. Zinsänderungsrisiken werden durch die Diversifikation von Zinsbindungsterminen und die Vereinbarung unterschiedlicher Zinsbindungsfristen gestreut.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken aus Krediten mit variablen Zinssätzen ist noch mit Laufzeit bis März 2023 ein derivatives Finanzinstrument 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 sowie zur Einhaltung zunehmender gesetzlicher Vorgaben und klimastrategischer Ziele kostendeckende Fördermittel erforderlich. Die gegenüber dem ansteigenden gesetzlichen Mindeststandard noch höheren Förderstandards führen neben Inflation und Ressourcenengpässen zu höheren Baukosten, deren Kompensation über die geplanten Förderprogramme unsicher ist.

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.

Solange die Inflationsraten weiterhin deutlich über dem langfristigen Inflationsziel der EZB von 2,0 % liegen, ist von weiteren Leitzinserhöhungen im Jahr 2023 auszugehen.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung wird vor dem Hintergrund der bereits im Jahr 2022 erfolgten Zinserhöhungen, einer Erholung der Wirtschaft mit dem Ende der Corona-Pandemie und einer rückläufigen Inflationsrate aufgrund der bereits erfolgten EZB-Maßnahmen von nur leicht weiter steigenden Zinsen gegenüber dem aktuellen Marktzinsniveau ausgegangen. Neufinanzierungen zur Umsetzung der Wachstumsstrategie werden angemessen in Abhängigkeit der geschaffenen Vermögenswerte, der Kapitaldienstfähigkeit und der Gesamtverschuldung im Rahmen definierter Kennziffern (Loan to Value und Debt Service Coverage Ratio) getätigt.

Beleihungspotenziale werden durch die Ertragskraft der Vermögenswerte des Unternehmens ermittelt. Die Deckelung von Ertragspotenzialen aufgrund o. g. mietenpolitischen Verpflichtungen verringern diese Beleihungspotenziale. Dies führt dazu, dass im Rahmen von Neubau- und Ankaufsinvestitionen eine geringere Fremdkapitalaufnahme auf dem Investitionsobjekt realisiert werden kann und ergänzende Finanzierungen verstärkt über Beleihungsreserven auf Bestandsobjekten besichert werden müssen.

Darüber hinaus legen die Banken für die Ermittlung der notwendigen Kapitaldienstfähigkeit zunehmend höhere Standards aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus an, was ebenfalls die maximale Beleihbarkeit der Objekte einschränkt. Zudem wird die neue Beleihungswertverordnung im Jahr 2023 aufgrund höherer Kapitalisierungszinsansätze und Bewirtschaftungskostenansätze zu niedri-

geren Beleihungswerten führen. Auch reduzierte Beleihungswerte werden, über die Mittelfristplanung hinaus, ausreichende Finanzierungsspielräume ermöglichen.

Aufgrund zusätzlich geplanter klimastrategischer Investitionen in den Bestand und angestiegener Zinsen werden die Cashflows in der Mittelfristplanung stärker belastet und führen zu geringeren Erweiterungsinvestitionen.

Vor diesem Hintergrund und durch aktuell vorhandene Beleihungsreserven zeigt die aufgestellte Mittelfristplanung, dass die Auswirkungen veränderter finanzwirtschaftlicher und gesetzlicher Rahmenbedingungen im WBM Konzern in diesem Zeitraum als jederzeit beherrschbar angesehen werden können. Die finanzwirtschaftlichen Risiken sind vor allem aufgrund des Zinsänderungsrisikos in die Risikoklasse 4 eingestuft.

Steuer Risiken

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 so genannte 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 Mitarbeitenden und durch die Weiterentwicklung des Tax Compliance Management Systems vermindert und vermieden. Die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für das Jahr 2018 wurde mit der Betriebsprüfung im Jahr 2021 anerkannt. In den darauffolgenden Veranlagungszeiträumen 2019 ff. werden die Voraussetzungen erneut geprüft. Dieses Risiko ist in die Risikoklasse 3 eingestuft.

Personal

Der sich verändernde Arbeitsmarkt in Verbindung mit notwendigen Neueinstellungen und Nachbesetzungen spezialisierter Fachleute zur Realisierung der angestrebten Klima- und Wachstumsstrategie ist eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, positioniert sich der WBM Konzern als attraktiver Arbeitgeber. Dies schließt Personalentwicklungsmaßnahmen ebenso mit ein, wie eine moderne Arbeitsumgebung, eine flexible und damit familienfreundliche 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 und damit ein Teil der Risikominimierung.

3.2 CHANCENBERICHT

Das Identifizieren von Chancen betrifft alle Unternehmensbereiche des WBM Konzerns. Das Chancenmanagement setzt auf ein potenzielles Eintreten positiver Abweichungen aufgrund interner und externer Ereignisse sowohl mittelfristig als auch langfristig.

Berlin bleibt trotz der Coronajahre und des Ukraine-Krieges auf Wachstumskurs. Das wieder angestiegene Bevölkerungswachstum, u. a. durch die Aufnahme von Geflüchteten, sowie die eingetretene Zurückhaltung bei der Neubautätigkeit erhöhen den Druck auf den Wohnungsmarkt und der Bedarf nach passendem Wohnraum in der Stadt bleibt hoch. Der Wachstumskurs des WBM Konzerns wird insbesondere durch Neubau unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen nach Möglichkeit weiter umgesetzt, so dass Umsatzerlöse aus der Erweiterung des Bestandes generiert werden können. Gleichzeitig kann die Senkung der Leerstandzeiten und -quoten die Ertragskraft des Unternehmens stärken.

Der Wachstumskurs des Unternehmens wird neben der Neubautätigkeit durch Immobilienankäufe gestaltet. Mit den Veränderungen am Immobilienmarkt durch den Anstieg der Zinsen und der Infla-

tion wird erwartet, dass sich die Immobilienpreise perspektivisch rückläufig entwickeln. Als kommunales Unternehmen werden Ankaufsobjekte im Rahmen der Due Diligence unter den aktuellen Marktprämissen und der Wirtschaftlichkeit geprüft. Die Veränderungen am Immobilienmarkt können zu Opportunitäten beim Ankauf und damit zu einem höheren Bestandswachstum führen.

Das Land Berlin hat einen finanziellen Ausgleich für den erklärten Mietestopp in Aussicht gestellt, diesen aber bisher noch nicht konkretisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Mietestopps sind im WBM Konzern in der Mittelfristplanung verarbeitet. Der vom Land Berlin in Aussicht gestellte finanzielle Ausgleich ist nicht Bestandteil der Planung.

Mit der Umsetzung des Quartiersbewirtschaftungskonzeptes wurde deutlich mehr auf Servicequalität und Kundennähe gesetzt. Das agile Abarbeiten und schnellere Anpassen an Veränderungen in den Quartiersteams sollen zur ganzheitlichen Bewirtschaftung mit höherer Mieterzufriedenheit und -bindung führen.

Den Immobilienbestand nachhaltig zu entwickeln und den CO₂-Ausstoß durch klimaneutrale Energieversorgung zu reduzieren, wird zur Klimawende beitragen. Die Verbesserung der CO₂-Bilanz von Immobilien und die Bezahlbarkeit der Mieten bedeuten eine große Herausforderung, aber auch große Chancen für alle Beteiligten. Investitionen in intelligente Energienetze, energieeffiziente Gebäude und regenerative Energien können sich langfristig positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilien auswirken. Dabei werden bezahlbare Energie- und Heizkosten durch günstigere regenerative Energien sowie die Dekarbonisierung der Gebäude und damit die Reduzierung von CO₂-Abgaben im Vordergrund stehen.

Die Digitalisierung sowie die zukünftige Nutzung von KI-Technologien bleiben wesentliche Chancentreiber, um Unternehmensprozesse zu automatisieren, Kosten zu reduzieren, Arbeitsweisen zu flexibilisieren und auch neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Prozesse zu digitalisieren und zu automatisieren ist ein fortwährender Prozess der Wandlung, in der die Digitalkompetenz der Mitarbeitenden durch Weiterbildungsmaßnahmen stetig gestärkt werden muss.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigt sich angesichts der hohen Inflation, der Energiekrise und der Lieferkettenprobleme relativ robust. Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2023⁴ für Deutschland ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandproduktes von 0,2%. Es wird von einer weiteren Zunahme der Erwerbstätigkeit ausgegangen, die Inflationsrate wird mit 6,0% prognostiziert, nach durchschnittlich 7,9% im Jahr 2022.

Für die Hauptstadt geht die Investitionsbank Berlin⁵ von einem Wirtschaftswachstum „knapp oberhalb der Nulllinie“ aus. Hohe Energiepreise, gestörte Lieferketten und die anhaltend hohe Inflation beeinflussen die aufkommende wirtschaftliche Erholung nach der Coronapandemie. Dies wirkt sich neben den steigenden Zinsen auf die Baupreisentwicklung aus und wird in deren Folge zu einer Reduzierung der Bautätigkeit führen. In Kombination mit der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch Geflüchtete, ist tendenziell nicht von einer Verbesserung der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt auszugehen.

In der Planung wurden Annahmen zu den inflationären Auswirkungen der Energiekrise insbesondere auf die Entwicklung der Betriebskosten, der Zinsen sowie der Baukosten getroffen. Unter Berücksichtigung höherer Zinsaufwendungen und Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erwartet der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2023 ein EBITDA von 86,5 Mio. € bei einem Jahresergebnis von 17,6 Mio. €.

Grundsätzlich ist im Bereich der Wohnungsvermietung mit keinen gravierenden Einnahmerückgängen oder Änderungen der Sollmieten zu rechnen. Der Senatsbeschluss zum Mietenstopp ab 01.11.2022 bis zum 31.12.2023 aufgrund der anhaltend hohen Inflation und der steigenden Energiekosten ist bereits in die Mittelfristplanung eingeflossen. Auch die zurückgenommenen Mieterhöhungen ab November 2022 wurden in der Mietenplanung korrigiert. Der Mietenausfall wurde für das Geschäftsjahr 2023 mit rd. 1,0 Mio. € ermittelt. Die hierfür in Aussicht gestellte Kompensation durch den Gesellschafter, das Land Berlin, wurde noch nicht konkretisiert und ist

nicht in die Planung eingeflossen. Die Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund gestiegener Heizungs- und Energiepreise ist in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt, ebenso wie ein Anstieg der Mietforderungen aufgrund der hohen Belastungen unserer Mietenden. Anteilig wird von höheren Abschreibungen auf Mietforderungen ausgegangen.

Die Energiekrise wirkt sich auch auf den Gewerbebestand aus. Die Planung sieht nur moderat ansteigende Sollmieten bei höheren Erlösschmälerungen u. a. durch längere Prozesse von Vertragsverhandlungen und geänderter Nachfragestruktur vor.

Für das Jahr 2023 wurde gemäß der vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplanung mit einer Plan-Sollmiete für den Wohnungsbestand von 6,53 €/m² und für den Gewerbebestand von 14,34 €/m² kalkuliert. In dieser Planung berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 2,3% und für Gewerbe von 5,2%.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind in Höhe von 76,0 Mio. € unter anderem für Objekte in der Seydlitzstraße, der Antonstraße, der Leipziger Straße sowie der Berolinastraße geplant. Umfangreiche Investitionen sollen insbesondere in die begonnenen Neubauten fließen, u. a. mit dem Ergebnis, 506 Wohnungen bereits im Geschäftsjahr 2023 fertig zu stellen und in die Bewirtschaftung zu übernehmen.

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

⁴ Jahreswirtschaftsbericht 2023 | Bundesregierung

⁵ Die Konjunktur bremst ab - Investitionsbank Berlin (ibb.de)

Aussagen zur Mittelfristplanung

Im Planungszeitraum bis 2027 wird von durchgängig positiven Ergebnissen des WBM Konzerns ausgegangen.

Derzeit wird auch erwartet, dass der WBM Konzern im Planungszeitraum bis 2027 weiterhin einen positiven Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet. Dieser wird geprägt von nur moderat steigenden Mieten bei deutlich höheren Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung aufgrund der Berücksichtigung von Maßnahmen im Hinblick auf Klimaziele und damit verbundener gesetzlicher Vorgaben.

Die verbleibenden finanziellen Mittel bedienen den Kapitaldienst, der aufgrund des höheren Zinsniveaus und der Aufnahme weiteren Fremdkapitals ansteigt und sollen weiterhin zur Umsetzung der Wachstumsstrategie beitragen. Die Wirtschaftsplanung geht von einer verlangsamt Fortführung der Neubautätigkeit in den nächsten Jahren aus. Neben der Fortsetzung diverser begonnener Einzelprojekte steht die Weiterentwicklung der komplexen innerstädtischen Quartiere im Fokus. Aufgrund der sich veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der gestiegenen Baukosten sowie der Zinsentwicklung, ist eine Umsetzung des ambitionierten Bauprogramms mit Mietsteigerungen im Bestand und dem Einsatz von Fördermitteln vorgesehen. Im Planungszeitraum bis 2027 sind die Fertigstellungen diverser begonnener Bauvorhaben und auch weitere Baubeginne vorgesehen. In der Mittelfristplanung erwarten wir einen Zugang von rd. 1.670 Wohnungen aus der Neubautätigkeit.

Weitere erhebliche Kostensteigerungen durch eine anhaltend hohe Inflation, steigende gesetzliche Anforderungen an Bauvorhaben und ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus bei gleichbleibend restriktiver Mietenwicklung werden eine Reduzierung bzw. Verlangsamung der Neubautätigkeit zur Folge haben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen erwarten wir keine Liquiditätsengpässe im Planungszeitraum.

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 24. März 2023



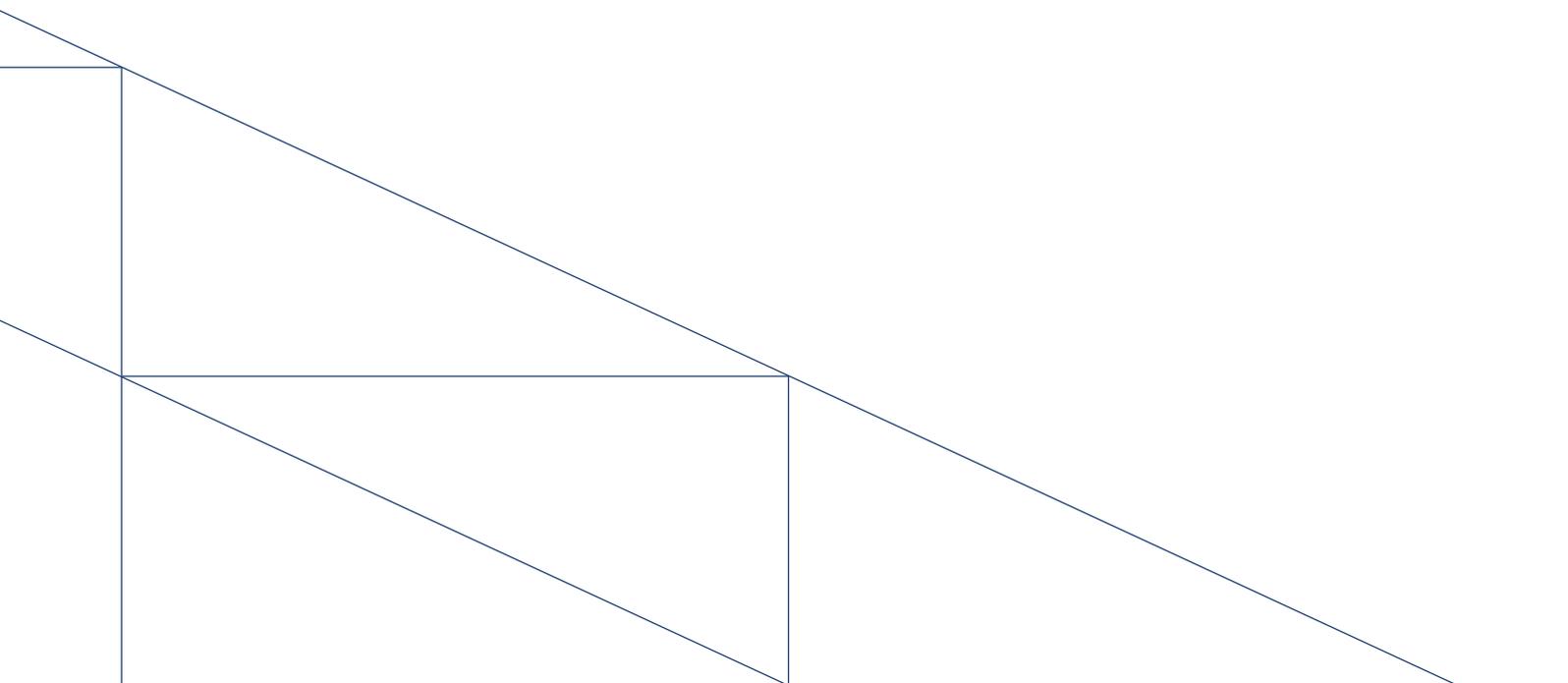
Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer



ANLAGE ZUM KONZERN- LAGEBERICHT 2022



**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 13

Der WBM-Konzern ist mit einem Bestand von rd. 33.000 Wohnungen und einem erheblichen Investitionsprogramm zur Bestandserweiterung sowie zur Instandsetzung und Sanierung der Bestände erhöhten unternehmerischen und/oder betriebli-

chen 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 24. März 2023



Peter Stubbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates



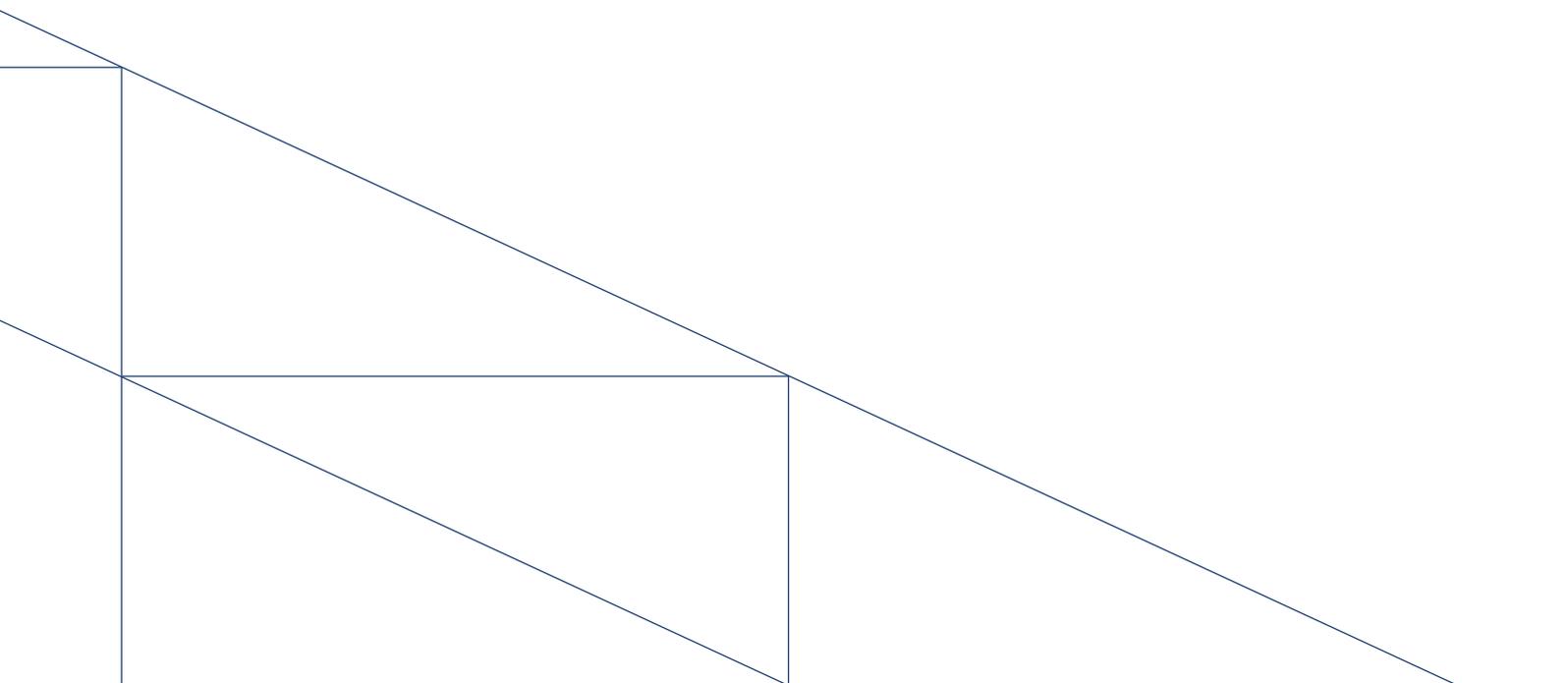
Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer



KONZERNBILANZ & KONZERNSCHLUSS- RECHNUNG



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	31.12.2022	Vorjahr
	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN	2.133.092	2.052.915
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	398	561
II. Sachanlagen	2.084.169	2.003.885
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.656.954	1.516.735
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	249.062	249.688
3. Grundstücke ohne Bauten	26.975	53.442
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.626	7.540
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.138	2.910
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.481	2.885
7. Anlagen im Bau	123.153	54.317
8. Bauvorbereitungskosten	13.780	18.367
9. Geleistete Anzahlungen	0	98.005
III. Finanzanlagen	48.525	48.465
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25.525	24.153
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.838	23.150
4. Beteiligungen	105	105
5. Sonstige Ausleihungen	1.006	1.006
B. UMLAUFVERMÖGEN	112.464	93.083
I. Andere Vorräte	88.968	70.974
1. Unfertige Leistungen	88.957	70.910
2. Andere Vorräte	11	24
3. Geleistete Anzahlungen	0	40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.037	16.041
1. Forderungen aus Vermietung	3.367	4.103
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53	0
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.732	1.641
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	77	0
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	47	111
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.078	184
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.459	6.068
- davon Treuhandvermögen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 26.337)		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.156	995
1. Geldbeschaffungskosten	291	309
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	865	686
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	43.493	49.362
	2.290.205	2.196.355
KURZZEITIG FÜR DEN GESELLSCHAFTER VERWALTETES GRUNDSTÜCK	30.025	27.996

PASSIVA	31.12.2022	Vorjahr
	T€	T€
A. EIGENKAPITAL	882.437	832.077
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	179.107	162.780
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Konzernbilanzgewinn	457.899	423.866
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	423.866	385.055
2. Konzernjahresüberschuss	34.033	38.811
B. RÜCKSTELLUNGEN	48.279	30.469
1. Rückstellungen für Pensionen	1.099	1.137
2. Steuerrückstellungen	5.284	196
3. Sonstige Rückstellungen	41.896	29.136
C. VERBINDLICHKEITEN	1.340.902	1.314.299
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.222.960	1.215.242
2. Erhaltene Anzahlungen	78.010	69.305
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.297	6.963
– davon Treuhandverbindlichkeiten: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.095	8.761
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
6. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.500	13.463
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.040	565
– davon aus Steuern: T€ 801 (Vorjahr: T€ 371)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	18.587	19.510
	2.290.205	2.196.355
VERPFLICHTUNG GEGENÜBER DEM GESELLSCHAFTER ZUR HERAUSGABE DES VERWALTETEN GRUNDSTÜCKES	30.025	27.996

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

GUV	2022	Vorjahr
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	278.440	261.958
a) aus der Hausbewirtschaftung	275.382	258.870
b) aus Betreuungstätigkeit	37	36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.021	3.052
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	18.047	2.392
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.228	952
4. Sonstige betriebliche Erträge	15.867	19.254
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-160.547	-137.696
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-136.981	-158.470
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-715	-539
6. Rohergebnis	153.035	146.860
7. Personalaufwand	-28.997	-26.264
a) Löhne und Gehälter	-23.602	-21.399
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-5.395	-4.865
– davon für Altersversorgung T€ -759 (Vorjahr: T€ -683)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf Gebäude auf Grundstücke des Landes Berlin	-44.669	-42.045
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.246	-13.282
10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.671	1.267
11. Erträge aus sonstigen Beteiligungen	64	150
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	124	16
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146	113
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 15 (Vorjahr: T€ 0)		
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	-6
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-22.399	-23.176
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -25 (Vorjahr: T€ -136)		
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.745	-5.017
17. Ergebnis nach Steuern	33.984	38.616
18. Sonstige Steuern	49	195
19. Konzernjahresüberschuss	34.033	38.811

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	Vorjahr
	T€	T€
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	112.049	92.094
Periodenergebnis	34.033	38.811
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	43.547	38.394
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	13.100	-9.201
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-836	-471
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-64	13
Ertragsteueraufwand/-ertrag	9.745	5.017
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.764	4.392
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.314	-4.909
Zinsaufwendungen/Zinserträge	22.244	22.926
Ertragsteuerzahlungen	1.730	-2.878
INVESTITIONSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-95.085	-162.250
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	78	9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-96.473	-161.323
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-133	-384
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.313	2.050
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2.715
Erhaltene Zinsen	131	113
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.572	60.341
Auszahlungen für Verlustdeckung	0	-6
Zuwendungen Gesellschafter	0	2.530
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	43.024	108.113
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-8.164	-2.388
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-27.124	-24.872
Gezahlte Zinsen	-22.308	-23.037
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	2.391	-9.815
Stand Finanzmittel zum 01.01.	6.068	15.883
Stand Finanzmittel zum 31.12.	8.459	6.068

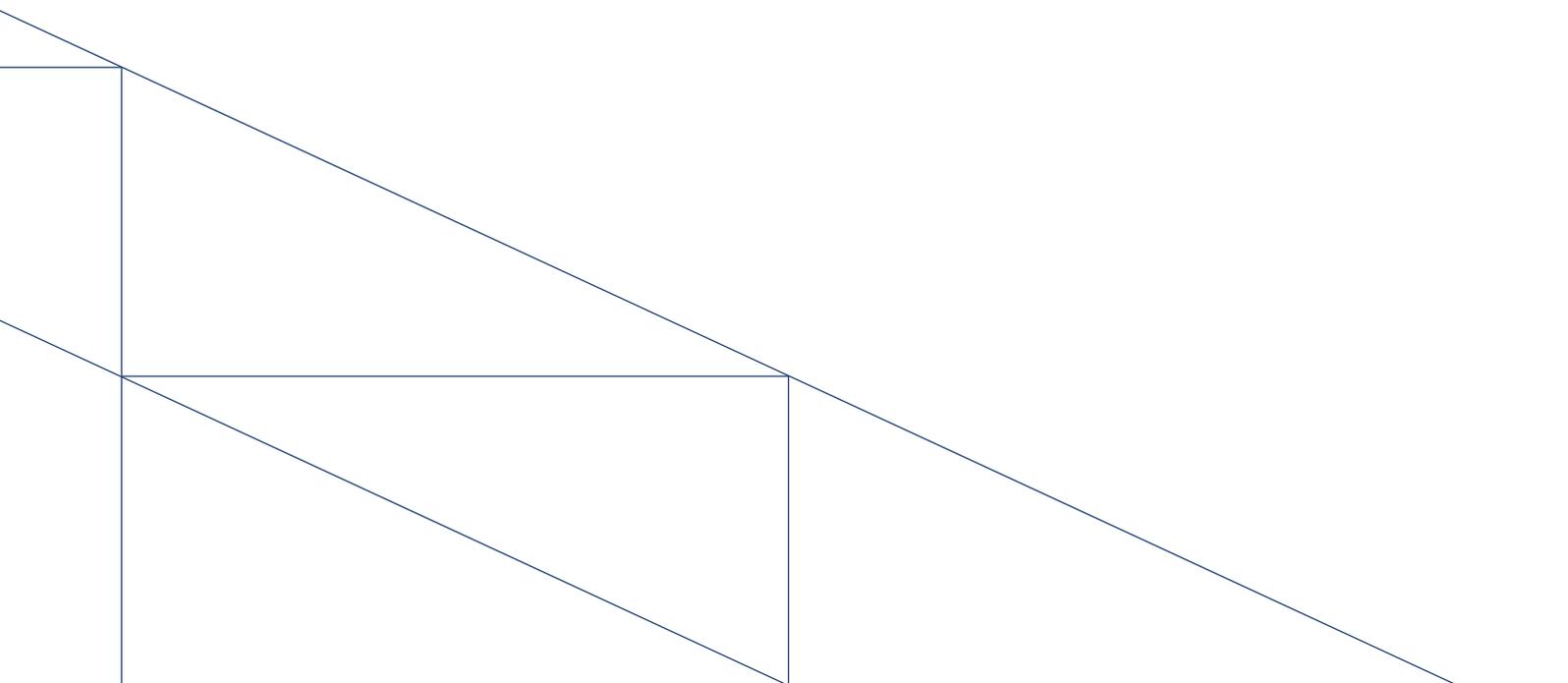
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2022	MUTTERUNTERNEHMEN			
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	
	T€	T€	T€	
Stand 31.12.2020	6.724	162.780	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2020 in den Gewinnvortrag	-	-	-	
Konzernjahresüberschuss 2021	-	-	-	
Stand 31.12.2021	6.724	162.780	238.707	
Einstellung des Jahresüberschusses 2021 in den Gewinnvortrag	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	16.327	-	
Konzernjahresüberschuss 2022	-	-	-	
Stand 31.12.2022	6.724	179.107	238.707	

	KONZERNBILANZGEWINN			EIGENKAPITAL GEMÄSS KONZERN- BILANZ
	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	Konzern- jahresüberschuss	Summe erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	
	T€	T€	T€	T€
	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
	38.811	-38.811	0	0
	-	-	-	16.327
	-	34.033	34.033	34.033
	423.866	34.033	457.899	882.437



KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (HRB 35223 B).

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfolgte in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Sie wird um den gesonderten Ausweis der Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

VOLLKONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN

Die WBM ist Muttergesellschaft der nachstehenden Unternehmen, die im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss gemäß § 290 HGB einbezogen werden:

UNTERNEHMEN, SITZ	ANTEIL AM KAPITAL (%)
WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin (WBMI)	100,0
Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG, Berlin (BEWOG)	100,0
WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin (WBF)	100,0
WBM Immobilien-Service GmbH, Berlin (WIS)	100,0
B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH, Berlin (B.A.A.M.)	100,0
MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH, Berlin (MMB)	100,0

Die WBM hat sich als Mutterunternehmen verpflichtet, für die von den Tochtergesellschaften WBMI, BEWOG, WBF und WIS bis 31.12.2022 eingegangenen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2023 einzustehen. Gemäß Gesellschafterbeschluss jeweils vom 17.11.2022 sind diese Tochterunternehmen für das Geschäftsjahr 2022 nach § 264 Abs. 3 HGB von der Erstellung eines Lageberichts befreit.

NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (WBF VuB), zum 31.12.2022 nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da sie insgesamt für die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die WBM hält 47,45% der Anteile am Kapital der Mertensstraße 16 GmbH, Berlin (M16). Diese Beteiligung wurde mit dem Wertansatz gemäß § 312 HGB unter Anwendung der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert der Beteiligung (T€ 9.590) und dem anteiligen Eigenkapital der Gesellschaft (T€ 3.646) beträgt T€ 5.944. Ein Geschäftswert wird nicht ausgewiesen, da der Unterschiedsbetrag in voller Höhe dem in der M16 bilanzierten Grund und Boden sowie den Gebäuden zugeordnet werden kann.

Des Weiteren hält die WBM 47,444% der Anteile am Kapital der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH, Berlin (P31). Diese Beteiligung wurde mit dem Wertansatz gemäß § 312 HGB unter Anwendung der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert der Beteiligung (T€ 11.622) und dem anteiligen Eigenkapital der Gesellschaft (T€ -450) beträgt T€ 12.345. Ein Geschäftswert wird nicht ausgewiesen, da der Unterschiedsbetrag in voller Höhe dem in der P31 bilanzierten Grund und Boden sowie dem Gebäude zugeordnet werden kann.¹

Darüber hinaus werden von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen Beteiligungen gemäß § 271 Abs. 1 HGB gehalten, auf die ein maßgeblicher Einfluss i. S. d. § 311 Abs. 1 HGB ausgeübt wird:

UNTERNEHMEN, SITZ	ANTEIL AM KAPITAL (%)
BBcom Berlin-Brandenburgische Kommunikations-gesellschaft mbH, Berlin (BBcom)	49,0

Gemäß § 311 Abs. 2 HGB wurde auf die Anwendung von § 312 HGB für BBcom verzichtet, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Kapitalkonsolidierung,
- Schuldenkonsolidierung,
- Zwischenergebniseliminierung und
- Aufwands- und Ertragskonsolidierung.

¹Die vorstehenden Angaben zur Einbeziehung der Gesellschaften in den Konzernabschluss gemäß § 312 HGB erfolgen unter Beachtung des DRS Nr. 26 Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen im Konzernabschluss.

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgte bei Unternehmenserwerben vor dem 01.01.2010 nach der Buchwertmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge wurden in den Vorjahren als Geschäftswerte ausgewiesen und inzwischen vollständig abgeschrieben. Die entstandenen passivischen Unterschiedsbeträge wurden in den Vorjahren in die Kapitalrücklage eingestellt.

Für Unternehmenserwerbe ab dem 01.01.2010 wird die Erwerbsmethode angewandt. Danach wurden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögenswerte und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Die sich aus der Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem neubewerteten Eigenkapital ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge wurden bereits vollständig ergebniswirksam abgeschrieben.

Die zum 31.12.2022 zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bestehenden Ausleihungen, Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** nach § 303 Abs. 1 HGB eliminiert.

Im Rahmen der **Zwischenergebniseliminierung** gemäß § 304 Abs. 1 HGB wurden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Entsprechend § 305 HGB sind im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet worden.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzernabschluss zum 31.12.2022 sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß § 308 HGB einheitlich bewertet worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen beibehalten.

Abweichend zum Vorjahr werden im Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sowie in den Verbindlichkeiten aus Vermietung keine Mietkautionen als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Geschäftsjahr werden diese unterhalb der Bilanz gezeigt. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch allgemeine Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital.

Bei Grundstücken, die der Gesellschafter im Wege der Einbringung der Gesellschaft zuführt, entsprechen die Anschaffungskosten dem Verkehrswert. Nachträgliche Grundstückseinbringungen zu bereits erworbenen Erbbaurechten erfolgen zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastung mit dem Erbbaurecht. Darüber hinaus wird bei unbebauten Grundstücken der Barwert der eingegangenen Verpflichtungen zum Zeitpunkt der Einbringung vom Verkehrswert abgesetzt.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt und infolgedessen im Laufe der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes zeitanteilig ergebniswirksam. Tilgungsverzichte im Rahmen von Wohnbauförderprogrammen, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraumes gewährt werden, werden in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und ergebniswirksam über den Förderzeitraum aufgelöst.

Die Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten für Gebäude (Modernisierungskosten) erfolgt unter Berücksichtigung der Richtlinie 7.4 Abs. 9 Satz 2 EStR. Kosten von Modernisierungsmaßnahmen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, wenn sie zu einer Anhebung des Standards in zentralen Bereichen der Ausstattung führen.

Die aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zurechenbaren Personalkosten berechnet worden. Sie umfassen im Wesentlichen Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen.

Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 800,00 € nicht übersteigen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % oder 33,3 %
Wohnbauten	1 % - 2,5 %
Geschäftsbauten und andere Bauten	1,7 % - 4 %
Technische Anlagen und Maschinen	5 % - 20 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 % - 33,3 %

Die Wertansätze des Sachanlagevermögens werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB einer Überprüfung unterzogen. Als niedrigerer beizulegender Wert wird dabei der Objektwert zugrunde gelegt, der unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt wird. Eine dauernde Wertminderung wird angenommen, wenn der Objektwert niedriger ist als der Buchwert unter Berücksichtigung der mittelfristigen planmäßigen Abschreibung des Gebäudes, d. h. innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren bzw. bei einer Restnutzungsdauer der Immobilie von mindestens 40 Jahren innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren.

Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgedruckten Sachanlagen werden nach § 253 Abs. 5 HGB durch entsprechende Zuschreibungen unter Berücksichtigung der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – maximal auf den beizulegenden Wert – berücksichtigt.

Abschreibungen auf Zugänge von immateriellen Vermögensgegenständen, Technischen Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zeitanteilig ab dem Monat der Anschaffung vorgenommen.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden zunächst mit dem Buchwert angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital des assoziierten Unternehmens wird den Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten des assoziierten Unternehmens insoweit zugeordnet, als deren beizulegender Zeitwert höher oder niedriger ist als ihr Buchwert, und in den Folgejahren fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst. Der Wertansatz wird in den Folgejahren um den Betrag der Eigenkapitalveränderungen, die den dem Mutterunternehmen gehörenden Anteilen am Kapital des assoziierten Unternehmens entsprechen, erhöht oder vermindert; auf die Beteiligung entfallende Gewinnausschüttungen werden abgesetzt.

Die übrigen Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die anderen Vorräte sind entsprechend dem strengen Niederstwertprinzip mit Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Liquide Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert.

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und mit diesen Schulden verrechnet. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht dem von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilten Aktivwert.

Gemäß § 298 i. V. m. § 274 HGB und § 306 HGB werden im Konzernabschluss latente Steuern auf temporäre Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften angesetzt. Darüber hinaus werden ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnungen berücksichtigt. Das Wahlrecht, den Aktivüberhang latenter Steuern anzusetzen, wird zur Erhöhung der Aussagekraft des Konzernabschlusses abweichend von den Einzelabschlüssen der WBM und der weiteren konsolidierten Unternehmen ausgeübt.

Aktive latente Steuern auf abzugsfähige temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktiviert, als es hinreichend sicher erscheint, dass sie tatsächlich genutzt werden. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde grundsätzlich ein Körperschaftsteuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde ein Gewerbesteuerersatz von 14,35 % berücksichtigt. Wegen der möglichen Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei den Tochtergesellschaften BEWOG, WBMI und WBF wurden bei diesen Gesellschaften aktive latente Steuern ohne Gewerbesteuer bewertet.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert, da diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und die gleichen Steuerarten betreffen.

Die Pensionsrückstellung wird entsprechend den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren zum Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,0 % p.a. sowie unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB von 1,78 % p.a. (2021: 1,87 % p.a.) und der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck von 2018. Der Zinsanteil aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen sowie Effekte aus der Änderung von Abzinsungssätzen werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und mit den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung dieser Schulden dienen, verrechnet.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

In den Rechnungsabgrenzungsposten gemäß § 250 HGB werden Zahlungsvorgänge abgebildet, die Aufwand oder Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. KONZERNBILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** (Anlagenspiegel) ist diesem Konzernanhang als Anlage 1 beigefügt.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** (T€ 57.294) betreffen einerseits die Ankäufe von zwei bebauten Grundstücken (T€ 22.744). Darüber hinaus hat der Gesellschafter Land Berlin für ein im Vorjahr vorausbezahltes Erbbaurecht das Erbbaugrundstück in die WBM eingebracht. Aus der Einbringung einschließlich des vereinbarten Ablösebetrages resultiert ein Zugang von T€ 24.327 und die darauf angefallenen Nebenkosten von T€ 7.386. Nachträgliche Baukosten gingen mit T€ 2.037 zu.

Es erfolgte ein Umbuchungszugang für ein erworbenes Erbbaurecht (T€ 97.886) aus den geleisteten Anzahlungen. Aufgrund der Fertigstellung eines Neubauvorhabens erfolgte die Umbuchung der Baukosten (T€ 22.291) und des Grundstücks (T€ 1.625) aus dem Posten Anlagen im Bau.

Mit Baubeginn erfolgte die Umbuchung von 11 Grundstücken aus den **Grundstücken ohne Bauten** (T€ 26.466) in die Anlagen im Bau. Auch Bauvorbereitungskosten (T€ 12.182) wurden mit Baubeginn in den Posten Anlagen im Bau umbucht.

In den **Anlagen im Bau** (T€ 123.153) werden zum Bilanzstichtag 15 laufende Neubaulprojekte ausgewiesen.

Aufgrund des Verzichts auf die Einbeziehung der WBF VuB in den Konzernabschluss wird unverändert der Buchwert von insgesamt T€ 51 bei den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** ausgewiesen.

Gemäß § 312 Abs. 4 Satz 1 HGB sind die Buchwerte der Beteiligungen an der M16 sowie an der P31 in den Folgejahren nach der erstmaligen Erfassung, um den Betrag der anteilig auf die WBM entfallenden Eigenkapitalveränderungen, anzupassen.

Die M16 schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss ab. Hieraus und unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf die aufgedeckten stillen Reserven ergibt sich für den WBM Konzern ein Anpassungsbetrag von T€ 997, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten **Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** ausgewiesen wird. Die P31 schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss ab. Hieraus ergibt sich für den WBM Konzern ein Anpassungsbetrag von T€ 375, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

Die **Ausleihungen an assoziierte Unternehmen** betreffen mit T€ 16.850 das an die M16 und mit T€ 4.988 das an die P31 ausgereichte langfristige Darlehen. Die Abgänge (T€ 1.313) resultieren aus Tilgungen der Darlehen durch die M16 (T€ 1.050) und die P31 (T€ 263).

Die **Sonstigen Ausleihungen** (T€ 1.006) betreffen zwei Darlehen, die an die Minderheitsgesellschafter der M16 und der P31 ausgereicht wurden.

Die **unfertigen Leistungen** (T€ 88.957) enthalten die gegenüber Mietern und Dritten zum 31.12.2022 noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem Aktivposten stehen erhaltene Anzahlungen (T€ 78.010) gegenüber.

Mit Ausnahme der sonstigen Vermögensgegenstände besitzen alle anderen Forderungen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (T€ 1.078) betreffen mit T€ 1.013 Forderungen aus der Weiterbelastung von Projektmanagement- und Rechtsberatungsleistungen für ein Neubauvorhaben und Forderungen gegen Behörden des Landes Berlin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (T€ 8.683) betreffen im Wesentlichen die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der eigenen Bestände in WEG-Anlagen (T€ 3.901), Forderungen an Wärmeversorger für die Dezember-Soforthilfe gemäß EWVG (T€ 1.968), Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 1.818) und Forderungen gegen Versicherungen (T€ 603). Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben T€ 35 (Vorjahr T€ 34) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Damna von T€ 291 (Vorjahr 309).

In der Konzernbilanz werden **aktive latente Steuern** von insgesamt Mio. € 43,5 (Vorjahr Mio. € 49,4) angesetzt auf:

	31.12.2022	31.12.2021
	MIO.€	MIO.€
STEUERLICHE VERLUSTVORTRÄGE	13,6	18,5
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	13,6	18,4
Gewerbesteuer	0,0	0,1
TEMPORÄRE WERTDIFFERENZEN	29,9	30,9
Sachanlagen	28,6	29,7
Rückstellungen	1,3	1,2
Bilanzwert der aktiven latenten Steuern	43,5	49,4

Steuerliche Verlustvorträge sind in Höhe der innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erwartenden Verlustverrechnung berücksichtigt. Latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge werden nicht angesetzt, soweit in den Tochtergesellschaften die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen wird. Nicht berücksichtigt werden weiterhin körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Mio. € 4,0) einer Tochtergesellschaft, die für die Dauer der bestehenden steuerlichen Organschaft nicht nutzbar sind.

Wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei Tochtergesellschaften wurden bei diesen Gesellschaften aktive latente Steuern bei temporären Wertdifferenzen ohne Gewerbesteuer ermittelt.

Die temporären Wertdifferenzen zum 31.12.2022 zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen belaufen sich auf Mio. € 143,1 (Vorjahr Mio. € 145,6).

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist im Eigenkapitalspiegel gemäß § 297 Abs. 1 HGB dargestellt.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert T€ 6.724 und ist voll erbracht.

Die Kapitalrücklage beinhaltet zum Bilanzstichtag die Kapitalrücklage der WBM (T€ 114.641) und die in Vorjahren durch Anteilserwerbe erfolgsneutral realisierten passivischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung (T€ 64.466). Die Erhöhung der Kapitalrücklage der WBM (T€ 16.327) resultiert aus der Einbringung eines Grundstücks des Gesellschafters, dem Land Berlin.

Der Konzernbilanzgewinn umfasst die vereinnahmten Vorjahresergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, alle erfolgswirksamen Beträge aus der Kapitalkonsolidierung, alle Aufrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung und die gesamten Zwischenergebnisse.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz von 1,44 % p. a. (2021: 1,35 % p. a.) würde zum Bilanzstichtag zu einer um T€ 24 höheren Rückstellung führen. Dieser Betrag ist für Ausschüttungen gesperrt.

Die Steuerrückstellungen (T€ 5.284) betreffen mit T€ 4.257 Grunderwerbsteuern, davon T€ 4.164 für die Einbringung eines Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin, T€ 826 aus Gewerbesteuer und T€ 201 aus Körperschaftsteuer.

Am Bilanzstichtag bestehen im Wesentlichen folgende sonstige Rückstellungen (T€ 41.896) für:

	T€
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (davon 20.554 Betriebskosten)	20.714
Instandhaltung (überwiegend ausstehende Rechnungen)	11.319
Ausgleichsbeträge für Grundstücke in Sanierungsgebieten	4.948
Prozessrisiken und -kosten	1.636
Ausstehende Rechnungen für Verwaltungskosten u. a.	1.437
Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Abfindungen und Altersteilzeit	1.265
Sonstige	527

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die gegebenen Sicherheiten sind in dem diesem Anhang als Anlage 2 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter** (T€ 13.500) betreffen mit T€ 9.098 einen Betrag aus der Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Ein Teilbetrag wird fällig mit Erteilung der Baugenehmigung und ein weiterer mit Fertigstellung der Baugrube. Darüber hinaus wird eine Zuwendung des Landes Berlin (T€ 4.264) ausgewiesen, die mit den zukünftigen Herstellungskosten eines Wohnungsneubaus zu verrechnen ist.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält überwiegend abgegrenzte Nießbrauchsentgelte und Erbbauzinsen. Die vom Land Berlin gezahlten Mittel für Maßnahmen im Rahmen der Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) für Ankäufe vor 2019 wurden in den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** eingestellt und werden ergebniswirksam über die Laufzeit von 10 Jahren jährlich mit T€ 105 aufgelöst. Daneben werden die im Rahmen von Wohnbauförderprogrammen erklärten Tilgungsverzichte ausgewiesen und über den jeweiligen Förderzeitraum von 20 oder 30 Jahren aufgelöst.

2. KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (T€ 275.382, Vorjahr T€ 258.870) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (T€ 205.187, Vorjahr T€ 192.097), Erträge aus abgerechneten Umlagen (T€ 69.225, Vorjahr 65.708) und Aufwendungszuschüsse (T€ 970, Vorjahr 1.065). Von den Erlösen aus der Vermietung wurden vereinbarte Mietreduzierungen (T€ 168, Vorjahr T€ 1.248) aufgrund der Corona-Pandemie das Vorjahr betreffend abgesetzt.

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung sind folgende Wesentliche **periodenfremde Sonstige betriebliche Erträge** enthalten:

	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.162
Erträge aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen	1.536
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.232
Erträge aus der Zuschreibung von in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens	1.122
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	228

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten Grundsteuern mit T€ 8.938 (Vorjahr T€ 8.655) und periodenfremde Aufwendungen von T€ 1.750, davon T€ 1.304 für Betriebskosten.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten planmäßige Abschreibungen (T€ 44.445) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 223).

In den **Erträgen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** (T€ 1.672) werden die unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf die aufgedeckten stillen Reserven fortgeschriebenen anteiligen Jahresergebnisse der M16 (T€ 997) und der P31 (T€ 375) sowie die im Geschäftsjahr vorgenommene Gewinnausschüttung der M16 (T€ 300) ausgewiesen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag gliedern sich wie folgt:

	2022	2021
	MIO.€	MIO.€
TATSÄCHLICHER STEUERAUFWAND	3,9	2,2
davon periodenfremd	0,0	-0,3
latenter Steueraufwand/-ertrag aus temporären Wertdifferenzen	1,0	2,2
davon periodenfremd	0,0	0,0
latenter Steueraufwand aus dem Verbrauch körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge im laufenden Jahr	3,3	2,9
latenter Steueraufwand (-ertrag) aus der erwarteten Verlustverrechnung bis 2027 aus Verlustvorträgen	1,5	-2,3
LATENTER STEUERAUFWAND	5,8	2,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9,7	5,0

Für die Berechnung der latenten Steuer wurde ein Körperschaftsteuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde ein Gewerbesteuersatz von 14,35 % berücksichtigt. Wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei Tochtergesellschaften wurden bei diesen Gesellschaften aktive latente Steuern ohne Gewerbesteuer bewertet.

Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern gestaltet sich die Überleitung auf den tatsächlichen Ertragsteueraufwand wie folgt:

	2022	2021
	MIO.€	MIO.€
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	43,8	43,8
Erwarteter Ertragsteueraufwand 15,83 %	6,9	6,9
Gewerbesteuer	1,8	1,5
Nutzung nicht aktivierter körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge	-0,1	-0,6
Aufzinsung Verbindlichkeiten	-0,1	0,0
Steuerfreie Erträge aus Beteiligungen	-0,3	-0,2
Ertragsteueraufwand	8,2	7,6
Periodenfremder Steuerertrag	0,0	-0,3
Steueraufwand (-ertrag) aus voraussichtlicher Verlustverrechnung bis 2027 körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge	1,5	-2,3
Periodenfremder Steuerertrag	1,5	-2,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9,7	5,0

Für die Ermittlung des erwarteten Ertragsteueraufwands wurde wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung bei Tochtergesellschaften, die maßgeblich die Ergebnisse im Konzern beeinflussen, ein Steuersatz von 15,83% angewandt.

3. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Konzernkapitalflussrechnung wird unter Anwendung des DRS 21 aufgestellt.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 von T€ 8.459 umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Finanzmittelfonds sind kurzfristige Tages- und Festgeldanlagen von T€ 5.472 enthalten.

F. SONSTIGE ANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellungen von Bauleistungen (Mio. € 226,6).

Erfahren Grundstücke in Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten durch Maßnahmen der Gemeinde eine Wertsteigerung (Bodenwerterhöhung), so hat der Eigentümer des Grundstücks nach § 154 Abs. 1 BauGB der Gemeinde einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu entrichten. Den Unternehmen des WBM Konzerns werden als Eigentümern von in Entwicklungsgebieten gelegenen Grundstücken in den nächsten Jahren Zahlungsverpflichtungen von voraussichtlich Mio. € 25,9 entstehen.

Am 14.12.2021 wurde die Grundstücksübertragung des zukünftigen Baugrundstücks Jüdenstraße (Molkenmarkt) beurkundet. Der Nutzen-Lastenwechsel wird nicht vor 2026 erwartet. Die WBM hat sich verpflichtet, sämtliche mit der Vorbereitung und Umsetzung des Vorhabens in Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten sowie die Kosten der vom Land Berlin durchgeführten Qualifizierungsverfahren für Hochbau und Freiraum von insgesamt voraussichtlich Mio. € 5,7 zu tragen.

Am 14.09.2022 wurde der Einbringungsvertrag zu den Wohnbauflächen am Haus der Statistik notariell beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich 2024 erfolgen. Die WBM ist zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, sofern notwendig, verpflichtet, der die Durchführung erforderlicher Ordnungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Realisierung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-105 sowie die Übernahme der Kosten regelt. Dies betrifft die der WBM anteilig zugeordneten Kosten für das Wertgutachten, die Vermessung, Herrichten und Freimachung des Baugrundstückes von voraussichtlich Mio. € 15,2.

2. ANGABEN ZU DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

Zur Begrenzung von Risiken aus Darlehen mit variablen Zinssätzen haben die einbezogenen Unternehmen folgende derivative Finanzinstrumente vereinbart, denen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zu Grunde liegen. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs wird jeweils das variabel verzinsliche Darlehen mit dem Derivat nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“ zusammengefasst. Nach dieser Methode werden die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert. Die angegebenen Marktwerte basieren auf Bestätigungen der jeweiligen Kreditinstitute, die eine Mark-to-Market-Bewertung vorgenommen haben.

Finanzierungs-instrument	Volumen des Grund-geschäftes 31.12.2022	Laufzeit des Grund-geschäftes bis	Laufzeit Swap bis	Marktwert 31.12.2022	Zinsaufwand 2022	Zinsertrag 2022
	€			€	€	€
Zinsswap	0	31.03.2022	31.03.2022	0	-311	0
Zinsswap	120.750	31.03.2023	31.03.2023	-274	-4.309	366
Summe	120.750			-274	-4.620	366

Das zweite Zinsswapgeschäft wurde im Jahr 2018 um einen Zinsfloor ergänzt, der keine wesentliche Auswirkung auf die erwartete Effektivität der Sicherungsbeziehung hat.

3. OFFENLEGUNG

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

4. PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Mutterunternehmen neben der Geschäftsführung:

	2022	2021
Kaufmännische/technische Angestellte	349	343
Lohnempfänger	71	39
Summe	420	382
davon Teilzeitbeschäftigte	59	55

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 22 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 23).

5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN¹

Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter eine nahe stehende Person der WBM i. S. d. § 314 Nr. 13 HGB. Die Geschäfte mit dem Land Berlin werden bei den Erläuterungen zu den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, den Grundstücken ohne Bauten, den Forderungen gegen den Gesellschafter, den Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter und dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung

Frau Christina Geib, Geschäftsführerin der WBM

Herr Steffen Helbig, Geschäftsführer der WBM

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 534 und setzen sich wie folgt zusammen:

Bezüge der Geschäftsführung	Christina Geib T€	Steffen Helbig T€
Grundvergütung	177	162
Variable Vergütung für 2021	60	40
Altersversorgung	27	26
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	14	13
PKW	10	4
	288	245

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen beinhalten ausschließlich Verpflichtungen gegenüber einem ausgeschiedenen Geschäftsführer der BEWOG und dessen Ehefrau und geschiedenen Ehepartnerinnen. Im Geschäftsjahr ist diese Rückstellung mit T€ 115 durch Auszahlung verbraucht und T€ 57 wurden zugeführt. Daneben erfolgte eine Aufzinsung von T€ 20. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rückstellung T€ 1.099.

¹ Die Angabepflicht im Anhang bezieht sich gemäß § 314 Nr. 13 HGB und den Erläuterungen in der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung RS HFA 33 nicht auf die Geschäfte mit vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen, mit Tochtergesellschaften des Landes Berlin in ihrer Funktion als öffentliche Versorgungsunternehmen sowie mit Behörden des Landes Berlin im Rahmen von gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2022 nachfolgend genannte Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Grundvergütung von netto T€ 51.

	Grundvergütung (netto) T€
Herr Peter Stubbe, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen Vorsitzender des Aufsichtsrates ab 22.09.2022	7,2
Frau Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin ab 01.06.2022 Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates ab 22.09.2022	3,4
Frau Anne Keilholz, Vorständin GAG Immobilien AG, Köln ab 22.09.2022	2,0
Christian Schulz-Wulkow, Geschäftsführer der Blacklake GmbH, Straßlach ab 22.09.2022	1,4
Frau Renate Hachtmann, Referatsleiterin Beteiligungsmanagement I der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	4,9
Frau Dr. Elizabeth Beloe, Berlin, Mitglied des Mieterrates der WBM ab 22.09.2022	1,4
Frau Jasmin Rudolph, Berlin, Abteilungsleiterin Bereichsbüro, Frauenvertreterin ab 27.04.2022 Arbeitnehmer*innenvertreterin der WBM ab 22.09.2022	1,4
Herr Jens Peter Hein, Berlin, Teamleiter Forderungsmanagement bis 31.08.2022 Legal Counsel/Unternehmensjurist ab 01.09.2022 Arbeitnehmer*innenvertreter der WBM	4,9
Herr Renald Schmidt, Berlin, Teamleiter Quartiersbetreuung Arbeitnehmer*innenvertreter der WBM	4,9
Herr Lutz Basse, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft, Hamburg Vorsitzender des Aufsichtsrates bis 22.09.2022	5,8
Frau Heidemarie Wagner, Rechtsanwältin, Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin bis 22.09.2022	4,9
Herr Dirk Böttcher, Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin bis 01.06.2022	2,0
Herr Henry Henning, Berlin, Mitglied des Mieterrates der WBM bis 22.09.2022	3,5
Frau Ramona Morgenthaler, Berlin, Sachbearbeiterin Zwangsvollstreckung/Frauenvertreterin bis 27.04.2022 Arbeitnehmer*innenvertreterin der WBM bis 22.09.2022	3,5
Gesamt	51,2

7. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 (T€ 91) betrifft mit T€ 83 die Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 8 andere Bestätigungsleistungen.

8. CORPORATE GOVERNANCE

Eine Erklärung über die Beachtung der vom Land Berlin ausgesprochenen Empfehlungen für Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin (Berliner Corporate Governance Kodex) ist dem Konzernlagebericht als Anlage beigefügt.

9. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

10. ERGEBNISVERWENDUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die WBM schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von T€ 36.482 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 24. März 2023

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



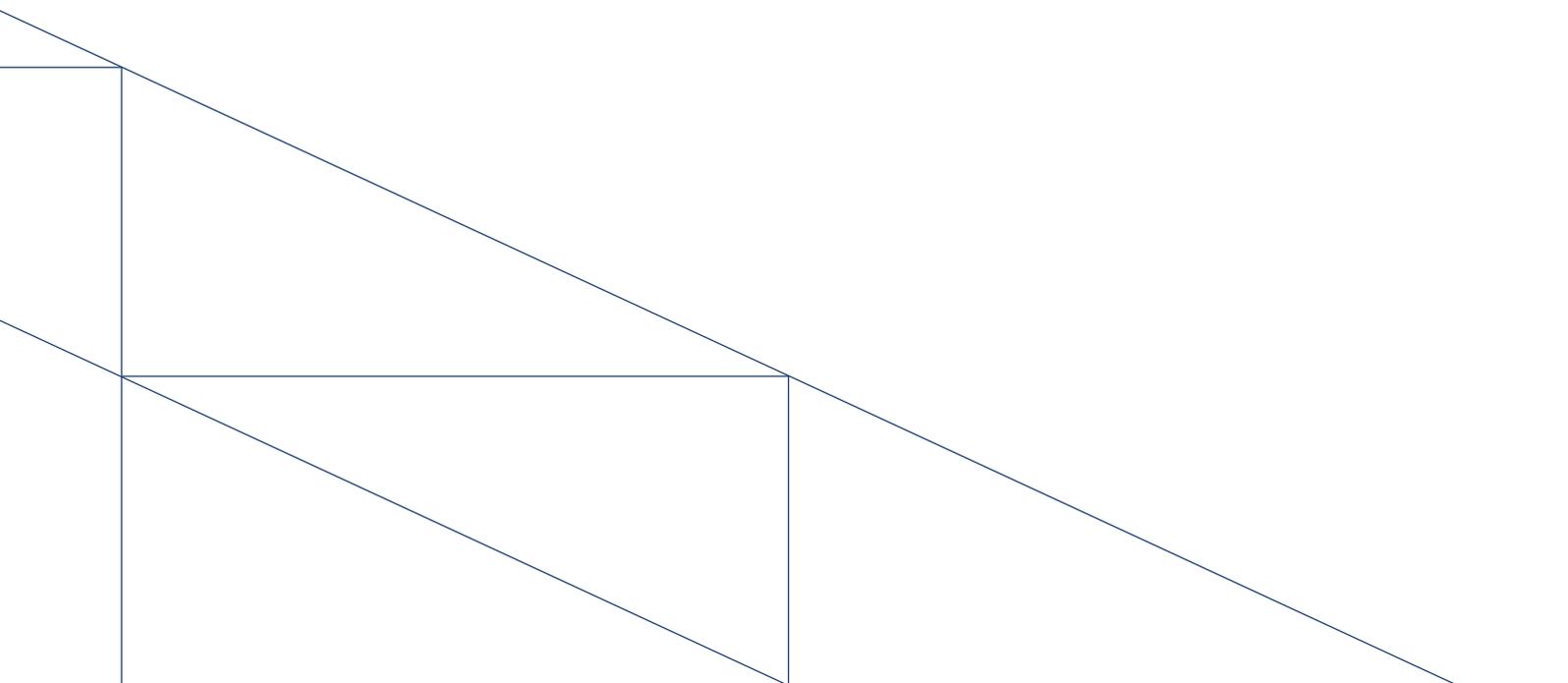
Christina Geib
Geschäftsführerin



Steffen Helbig
Geschäftsführer



ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

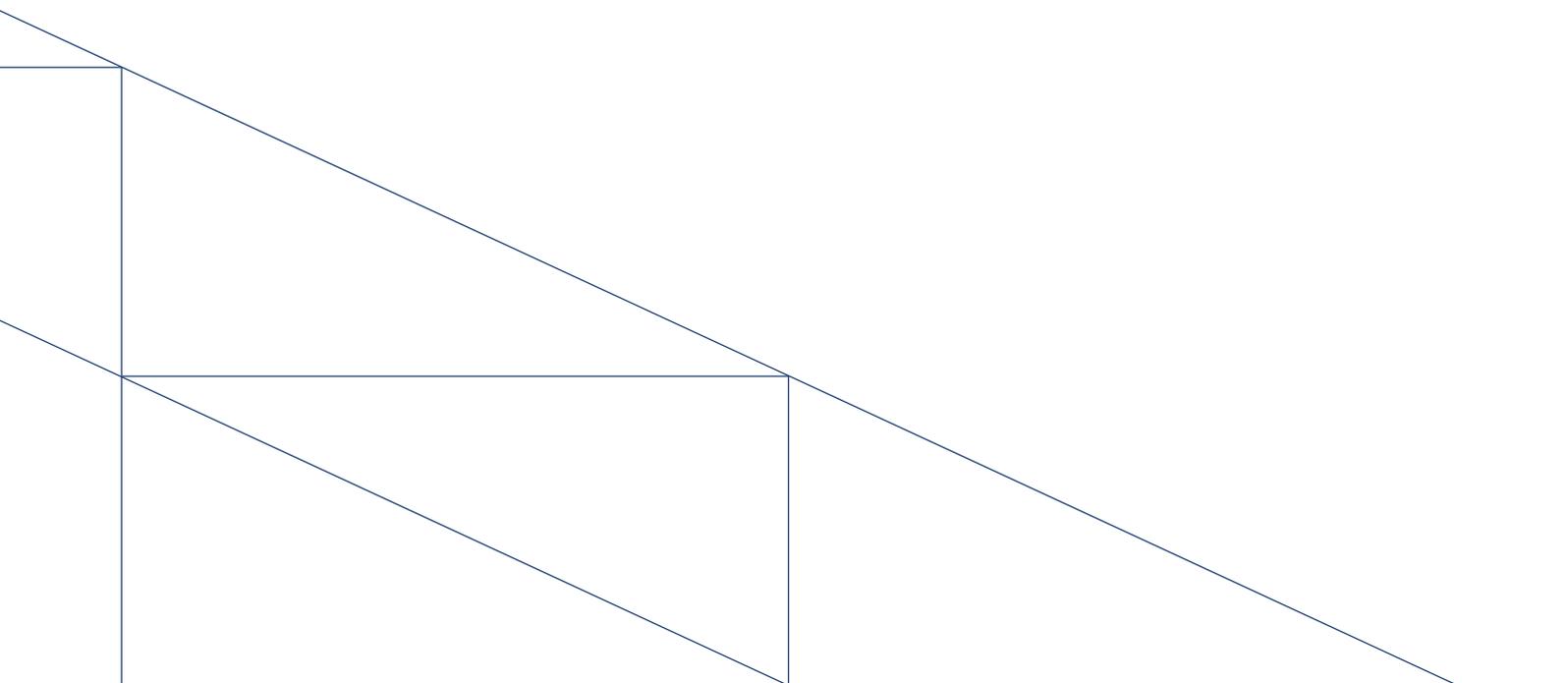


ENTWICKLUNG DES KONZERN- ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2022	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	3.747	133	0	0	3.880
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.290.040	57.294	1.078	120.521	2.466.777
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	369.735	686	0	3.712	374.133
Grundstücke ohne Bauten	54.312	2	0	-26.468	27.846
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.849	0	0	87	7.936
Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	0	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	4.021	88	0	434	4.543
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.139	1.442	73	119	7.627
Anlagen im Bau	54.316	57.725	207	11.318	123.152
Bauvorbereitungskosten	18.367	8.219	625	-12.183	13.778
Geleistete Anzahlungen	98.005	0	0	-98.005	0
Summe Sachanlagen	2.902.784	125.456	1.983	-465	3.025.792
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51	0	0	0	51
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	24.153	1.372	0	0	25.525
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	23.150	0	1.313	0	21.837
Beteiligungen	105	0	0	0	105
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	0	0
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	1.006	0	0	0	1.006
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Summe Finanzanlagen	48.465	1.372	1.313	0	48.524
Anlagevermögen insgesamt	2.954.996	126.961	3.296	-465	3.078.196

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€
3.186	296	0	0	0	3.482	398	561
773.305	38.105	0	-465	1.122	809.823	1.656.954	1.516.735
120.047	5.023	0	0	0	125.070	249.063	249.688
871	0	0	0	0	871	26.975	53.441
309	0	0	0	0	309	7.627	7.540
0	0	0	0	0	0	0	0
1.111	293	0	0	0	1.404	3.139	2.910
3.254	951	59	0	0	4.146	3.481	2.885
0	0	0	0	0	0	123.152	54.316
0	0	0	0	0	0	13.778	18.367
0	0	0	0	0	0	0	98.005
898.897	44.372	59	-465	1.122	941.623	2.084.169	2.003.887
0	0	0	0	0	0	51	51
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	25.525	24.153
0	0	0	0	0	0	21.837	23.150
0	0	0	0	0	0	105	105
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1.006	1.006
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	48.524	48.465
902.083	44.668	59	-465	1.122	945.105	2.133.091	2.052.913



ANLAGE 2 ZUM KONZERNANHANG



**DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERUNG
GEWÄHRTEN PFANDRECHTE UND ÄHNLICHE RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:**

DARSTELLUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH FRISTIGKEITEN PER 31.12.2022	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.222.959*	150.929	208.555	863.475
	(1.215.243)	(87.441)	(296.945)	(830.857)
Erhaltene Anzahlungen	78.010	78.010	-	-
	(69.305)	(69.305)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.297	7.297	-	-
	(6.963)	(6.963)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.094	16.797	1.294	3
	(8.761)	(7.104)	(1.527)	(130)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.501	139	10.362	3.000
	(13.463)	(4.365)	(9.098)	(-)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.040	1.040	-	-
	(564)	(564)	(-)	(-)
Summe Sachanlagen	1.340.901	254.212	220.211	866.478
Vorjahreszahlen in Klammern	(1.314.299)	(175.742)	(307.570)	(830.987)

***Art der Sicherung**

Grundpfandrechtlich gesichert

1.137.438

(1.086.931)

Bürgschaften Land Berlin

18.454

(27.420)

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

www.wbm.de

GESAMTVERANTWORTLICH

NADJA RITTER
Leitung Geschäftsführungsbüro

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

KAREN JERATSCH
Stellvertretende Pressesprecherin
Referentin Öffentlichkeitsarbeit

GESTALTUNG / LAYOUT & SATZ

EINSATEAM, Berlin
Layout: JUDITH KELLER, SOPHIE WAGENKNECHT
Projektkoordination: ANDREA NAKATH



WBM.