
DIE WBM IM JAHR 2023.

KONZERNABSCHLUSS
ZUM 31.12.2023 UND
KONZERNLAGEBERICHT

ZUKUNFT
DENKEN.



TEAMWORK.



STADT
MACHEN.



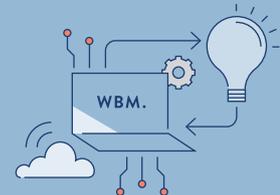
TÜREN
ÖFFNEN.



LÖSUNGEN
FINDEN.



DIGITALISIERUNG
VORANBRINGEN.

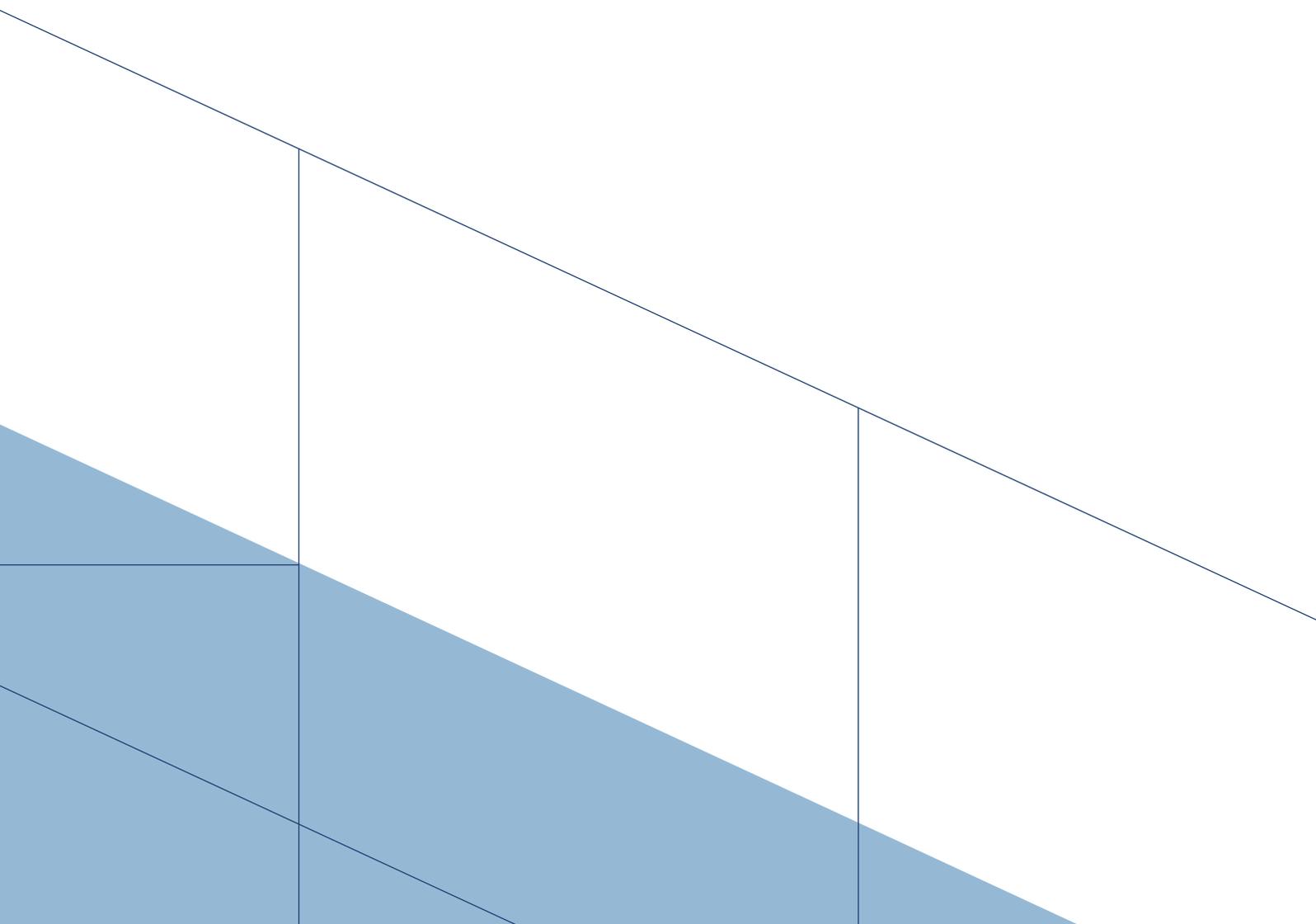


WBM.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT 2023	01
ANLAGE ZUM KONZERNLAGEBERICHT 2023	27
KONZERNBILANZ & KONZERNABSCHLUSSRECHNUNG	31
KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	39



KONZERN- LAGEBERICHT 2023

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT 2023 DER WBM

Der WBM Konzern und die WBM Wohnungsbau-
gesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), als Mutter-
unternehmen, nehmen erstmalig die Möglichkeit
der Darstellung der jeweiligen wirtschaftlichen
Entwicklungen in einem zusammengefassten
Konzernlagebericht wahr.

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die WBM steht für bezahlbaren Wohn- und attraktiven Gewerberaum in der Hauptstadt. Vermietet und verwaltet werden knapp 34.000 eigene Mietwohnungen und ca. 300.000 m² Gewerbeflächen – neben ergänzenden Gewerbeflächen in den Wohnquartieren auch zwei Bürohochhäuser, eine Kongresshalle sowie Einzelhandelsimmobilien.

Der gesellschaftliche Auftrag der WBM umfasst die Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Dimensionen, wie der klimagerechten, sozial ausgewogenen und demografiegerechten Entwicklung der Quartiere sowie der Unterstützung und Einbeziehung der Stakeholder.

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 eine klimaneutrale Stadt¹ zu werden. Die Konzerngesellschaften investieren verstärkt in ihren Bestand, setzen auf Innovationen und Digitalisierung und sind verlässliche Partner für Berlin. Dabei werden die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadt genutzt: Berlin. Urban. Mittendrin.

Die Geschäftstätigkeit des WBM Konzerns wird durch die Umsetzung von diversen Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin beeinflusst. Zur finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter legte der Berliner Senat für den Zeitraum vom 01.11.2022 bis zum 31.12.2023 einen Mietestopp fest, um die Auswirkungen der gestiegenen Energiekosten zu mildern. Zusätzlich wurde ein Kündigungs moratorium für private und gewerbliche Mietende bis März 2023 vereinbart.

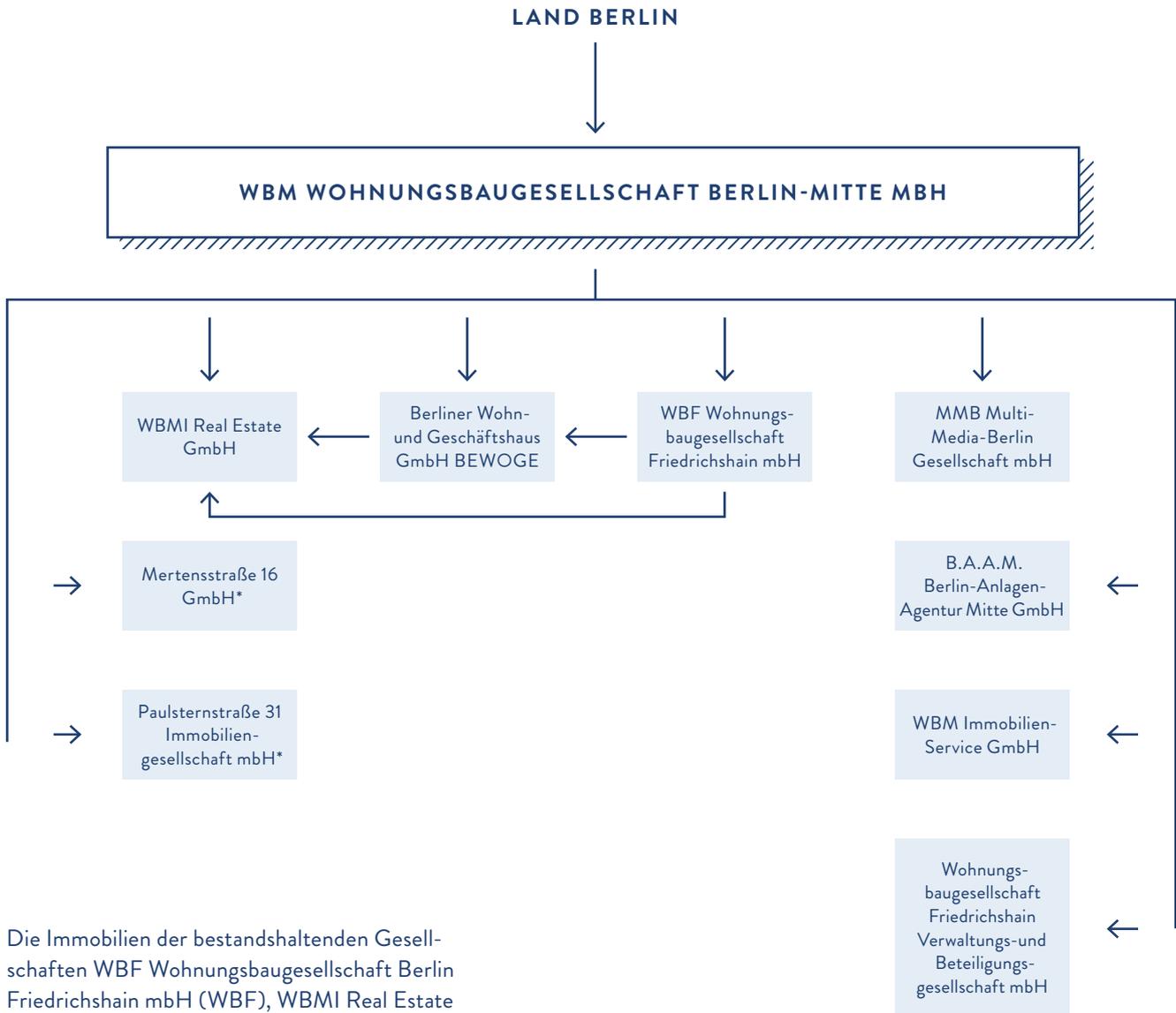
Im Herbst 2023 schlossen der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine neue Kooperationsvereinbarung² (KoopV) mit dem Ziel der Sicherung des sozialen Auftrages bei gleichzeitigem Erhalt der wirtschaftlichen Stabilität der Unternehmen. Die ab 01.01.2024 geltende KoopV eröffnet höhere Mieterhöhungs- und Neuvermietungs-potenziale, bleibt aber weiterhin hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück. Das Leistbarkeitsversprechen als Bestandteil der KoopV und des sozialen Auftrages gewährleistet, dass die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens, unter Beachtung der maßgeblichen WBS Einkommensgrenzen sowie angemessener Wohnflächen, beträgt. Die Vereinbarung gilt bis zum 31.12.2027.

Im WBM Konzern ist das Mutterunternehmen WBM mittel- bzw. unmittelbar mit 100 % an den Tochterunternehmen beteiligt. Ausnahmen bilden die assoziierten Unternehmen Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (P31) und Mertensstraße 16 GmbH (M16). Im Berichtsjahr blieben die Beteiligungsverhältnisse unverändert.

Die WBM als Mutterunternehmen konzentriert im Konzernverbund alle Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung. Im Rahmen der zielgerichteten Bestandserweiterung plant und baut die WBM neue Mietwohnungen und Gewerbeflächen, prüft Immobilienankäufe und ist Partner für Berlin bei der Entwicklung komplexer Quartiere. Die Immobilienbestände des Mutterunternehmens befinden sich überwiegend im Bezirk Mitte.

¹ Ziele und Grundlagen der Klimaschutzpolitik in Berlin – Berlin.de

² Neue Kooperationsvereinbarung mit landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossen – Berlin.de



Die Immobilien der bestandshaltenden Gesellschaften WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF), WBMI Real Estate GmbH Berlin (WBMI) und der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG (BEWOG) befinden sich überwiegend im inneren Bereich des Berliner S-Bahn-Rings und somit in stark nachgefragten Wohnlagen. Darüber hinaus verfügt die WBMI über Immobilien mit einem hohen Anteil an attraktiven Gewerbeflächen. Neben der WBM trägt auch die WBF durch den Neuba-Wohn- und Gewerbeobjekten zur erforderlichen Bestandserweiterung bei. Die Immobilienbestände der assoziierten Unternehmen M16 und P31 befinden sich in Berlin Spandau. Die Verwaltung der Gebäude der M16 erfolgt durch die WBM. Die Bestände der P31 werden durch die Mitgesellschafterin degewo AG betreut.

Die Verwaltung des Gewerbeportfolios von WBF, WBMI und BEWOG erfolgt konzentriert in der WBM Immobilien-Service GmbH (WIS). Die MMB Multi-Media-Berlin Gesellschaft mbH (MMB) stellt als Eigentümerin von Kabelnetzen in Immobilien multimediale und telemetrische Dienste für die Konzernunternehmen zur Verfügung. Weiterhin übernimmt die Gesellschaft im Rahmen des Submeterings die sukzessive Ausstattung von Liegenschaften mit Messgeräten und bietet die Ablesung und Abrechnung von verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten an.

* assoziierte Unternehmen

2. WIRTSCHAFTSBERICHT FÜR DEN WBM KONZERN

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland stand im Geschäftsjahr 2023 weiterhin unter dem Einfluss der hohen Inflation, der Energiepreisentwicklung sowie den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahr 2023 um 0,3 %³. Nachdem im Oktober 2022 die Inflationsrate mit 10,4 %⁴ einen historischen Höchststand erreicht hatte und dieser Trend sich zu Beginn des Jahres 2023 fortsetzte, konnte im weiteren Verlauf des Jahres eine stetige Senkung der Teuerungsrate beobachtet werden. Im Dezember 2023 betrug die Inflationsrate 3,7 %⁵ im Vergleich zum Vorjahresmonat. Im Jahresdurchschnitt lag sie bei 5,9 %. Dies ist einerseits auf den Rückgang der Energiepreise im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen, andererseits bekämpfen die Notenbanken die Inflation durch Zinserhöhungen.

Die Wirtschaftsentwicklung wird durch das hohe Zinsniveau gebremst. Die Baubranche leidet unter dem Anstieg der Zinsen und der Kostensteigerung für Baumaterialien mit den entsprechend negativen Folgen für die Auftragslage.

Nachdem im Jahr 2022 ein signifikanter Anstieg des Preisindex für Neubauleistungen verzeichnet werden musste (16,4 %⁶), erhöhte sich dieser im November 2023 um weitere 4,3 %⁷ im Vergleich zum Vorjahr. Damit verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter, da die steigenden Bau- und Finanzierungskosten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen erschweren, jedoch die Nachfrage durch das weitere Bevölkerungswachstum ungebrochen hoch ist. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank stetig und fiel bis Dezember 2023 um 26,6 %⁸ im Vergleich zum Vorjahr.

Demografisch bedingt altert und sinkt das Potenzial von qualifizierten Fachkräften am Arbeitsmarkt⁹ in Deutschland. Die damit verbundenen Engpässe betreffen vor allem Berufsfelder aus den Bereichen Mathematik, Informatik, Natur- und Ingenieurwissenschaften sowie Technik, aber auch soziale Berufe aus dem Pflege- und Betreuungsbereich¹⁰. So können in vielen Unternehmen offene Stellen nicht oder nur mit hohem Aufwand mit geeigneten Fachkräften besetzt werden.

Zwar stiegen die Tariflöhne nach den Abschlüssen der Tarifverträge sowie den steuer- und abgabenfreien Inflationsausgleichsprämien in vie-

3 Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken (destatis.de)

4 Inflationsrate im Jahr 2022 bei +7,9 % – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

5 Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 % – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

6 Materialknappheit (zdb.de)

7 Baupreise für Wohngebäude im November 2023: +4,3% gegenüber November 2022 – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

8 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023 – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

9 BMWK – Fachkräfte in Deutschland

10 Fachkräftemangel in Deutschland: Die wichtigsten Zahlen, Fragen und Antworten (wiwo.de)

len Branchen deutlich, trotzdem kam es durch die Inflationsentwicklung zu Beginn des Jahres zu Reallohnverlusten. Im IV. Quartal 2023 weisen die Reallöhne einen Anstieg von 1,8 %¹¹ im Vergleich zum Vorjahresquartal aus. Damit konnte im Jahr 2023 ein Reallohnanstieg von 0,1 % verzeichnet werden.

Die Metropole Berlin^{12/13} profitiert weiterhin von ihrer hohen Popularität und ihrem Arbeitskräftepotenzial. Der Dienstleistungssektor bleibt die bedeutendste Branche in Berlin. Durch den jährlichen Zuzug von Einwohnern ist auch die Wertschöpfung im Immobilien- und Bausektor gestiegen.

Die Arbeitslosenquote in Berlin lag im Dezember 2023 bei 9,2 %¹⁴ und damit um 0,6 % höher als zum Jahresende 2022. Gleichzeitig waren rd. 20.000¹⁵ offene Stellen gemeldet.

Berlin bleibt eine Zuwanderungsstadt für Menschen aus ländlichen Regionen, aus EU-Staaten, aber auch aus den weltweiten Flüchtlingsbewegungen. Der Zuwachs der Berliner Bevölkerung übt weiteren Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage nach Wohnungen ist seit langem höher als das Angebot. Dies führt zu steigenden Angebotsmieten am Berliner Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich diese gemäß Statistischem Bundesamt um 18,7 %.¹⁶

Die unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen prägten auch den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2023. In allen Teilmärkten (Ausnahme neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser) sind Kauffälle, Umsatz und mittlere Kaufpreise im 1. bis 3. Quartal 2023 gegenüber dem gleichen Zeitraum des Jahres 2022 weiter zurückgegangen¹⁷. Nach einer Stagnation der Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Jahren 2021 und 2022 gab es bei den per 01.01.2023 veröffentlichten Bodenrichtwerten erstmals eine rückläufige Entwicklung. Dieser Trend wird voraussichtlich im Jahr 2024 anhalten.

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 15.11.2023 sollen Kreditermächtigungen für Sondervermögen zur Bewältigung von Notsituationen nicht auf andere Sondervermögen¹⁸ übertragen werden können. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Mittel des Bundes für den Klima- und Transformationsfonds (KTF), dessen Mittel dadurch, unter Einhaltung der Schuldenbremse, aus den laufenden Haushalten finanziert werden sollen. Dies hat Kürzungen im Bundeshaushalt¹⁹ zur Folge. Auch im Haushalt des Landes Berlin²⁰ sind Einsparungen vorgesehen. Dies könnte dazu führen, dass Fördermittel für klimafreundliche Investitionen nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung stehen.

11 Reallöhne im Jahr 2023 um 0,1 % gegenüber 2022 gestiegen – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

12 Berlin Konjunktur – Investitionsbank Berlin (ibb.de)

13 Konjunkturmotor ist ins Stottern geraten – Investitionsbank Berlin (ibb.de)

14 Startseite – Berlin, Land – Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

15 Arbeitslosenzahl in Berlin minimal gesunken – leichter Anstieg in Brandenburg | rbb24

16 Mietpreisentwicklung in Berlin | Statista

17 Vorläufige Umsatzzahlen für das 1. – 3. Quartal 2023 (berlin.de)

18 Bundesverfassungsgericht – Presse – Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2021 ist nichtig

19 Kabinett: Das ist die Streichliste der Ampel | tagesschau.de

20 Geplante Haushaltskürzungen des Landes führen zu einem Kahlschlag der sozialen Infrastruktur in Berlin – Berlin.de

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung und Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung sind die Kernthemen der Geschäftsstrategie des WBM Konzerns. Im Fokus der strategischen Ziele und der Steuerung der Unternehmen stehen die Kennzahlen:

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

2.2.1 BESTANDESENTWICKLUNG

Der WBM Konzern verfolgt eine klare Wachstumsstrategie und erweitert die Bestände durch Wohnungsneubau und Immobilienankäufe. Das Bestandswachstum im Geschäftsjahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauten bei der WBM und der WBF.

	Wohneinheiten		Gewerbe- einheiten		Sonstige Mieteinheiten		Gesamt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
EIGENER BESTAND								
Anzahl*	32.885	32.400	1.476	1.460	7.373	7.453	41.734	41.313
– davon WBM*	10.473	10.054	439	425	1.672	1.777	12.584	12.256
– davon WBF*	14.514	14.448	7	6	1.954	1.954	16.475	16.408
– davon WBMI	2.992	2.992	7	7	244	242	3.243	3.241
– davon BEWOG	4.878	4.878	0	0	1.878	1.865	6.756	6.743
– davon WIS	28	28	1.023	1.022	1.625	1.615	2.676	2.665
Fläche in m ²	2.046.568	2.019.368	304.238	297.273	--	--	2.350.806	2.316.659
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
ZWISCHENSUMME KONZERNBESTAND								
Anzahl	33.638	33.153	1.481	1.465	7.854	7.934	42.973	42.552
Fläche	2.101.266	2.074.084	304.819	297.855	--	--	2.406.086	2.371.939
VERWALTUNG FÜR DRITTE								
Anzahl	512	512	4	4	249	249	765	765
Fläche in m ²	38.306	38.306	292	292	--	--	38.598	38.598
GESAMTBESTAND								
Anzahl	34.150	33.665	1.485	1.469	8.103	8.183	43.738	43.317
Fläche in m ²	2.139.573	2.112.390	305.111	298.147	--	--	2.444.684	2.410.537

* inkl. Träger- und Flüchtlingswohnungen (163 Wohnungen)

2.2.2 MIETENENTWICKLUNG

Aufgrund des großen Bestandes an Gewerbeflächen in zum Teil äußerst lukrativen Lagen kommt der Assetklasse Gewerbe im WBM Konzern eine erhebliche Bedeutung zu.

Die durchschnittliche Sollmiete von Gewerbeflächen betrug 14,47 €/m², bei einem Planwert von 14,34 €/m². Die Erlösschmälerungsquote lag mit 4,4 % unter dem Planwert von 5,2 % und unter dem Vorjahreswert. Der Anstieg der durchschnittlichen Gewerbemieten resultierte aus marktüblichen Vertragsabschlüssen sowie Mietanpassungen entsprechend mietvertraglichen Vereinbarungen.

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete lag im Berichtszeitraum mit 6,51 €/m² geringfügig unter Planniveau (6,53 €/m²). Der Anstieg der durchschnittlichen Sollmiete (Wohnungen) im Jahresvergleich resultierte vorrangig aus unterjährigen Mietänderungen im Jahr 2022, Bestandszugängen und Anpassungen bei Mieterwechseln. Entsprechend Gesellschafterbeschluss vom 20.12.2022 erfolgte im Zeitraum 01.11.2022 bis 31.12.2023 keine Mieterhöhungen.

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen wurden in der Planung mit 2,3 % kalkuliert und lagen mit 1,8 % unter dem Planniveau. Im Jahresvergleich reduzierten sich die absoluten Erlösschmälerungen um 22,3 % auf 2,8 Mio. €. Insbesondere der Rückgang der Erlösschmälerungsquote aufgrund von Leerständen von 1,8 % im Vorjahr auf 1,4 % im Berichtsjahr ist Indikator für ein zielgerichtetes Immobilienmanagement.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen in Berlin spiegelt sich sowohl in der Entwicklung der Leerstandsquote wie auch der Fluktuationsquote wider. Insbesondere in der weiter sinkenden Fluktuationsquote zeigt sich die Verschärfung des Berliner Wohnungsmarktes. Die bereits im Vorjahr ausgewiesene geringe Leerstandsquote konnte im Berichtsjahr weiter reduziert werden und symbolisiert nahezu Vollvermietung im Portfolio.

	2023	2022	Entwicklung in €	Entwicklung in %
SOLLMIETE €/M²/MONAT				
Assetklasse Wohnen	6,51	6,47	0,04	0,5
– Bestandsimmobilien	6,35	6,33	0,02	0,4
– Neubauimmobilien	10,22	10,10	0,12	1,2
Assetklasse Gewerbe	14,47	13,78	0,69	5,0
Gesamt	7,52	7,38	0,14	1,8
ISTMIETE IN €/M²/MONAT				
Assetklasse Wohnen	6,39	6,32	0,07	1,1
– Bestandsimmobilien	6,24	6,18	0,06	1,0
– Neubauimmobilien	10,15	9,96	0,19	1,9
Assetklasse Gewerbe	13,83	13,14	0,69	5,3
Gesamt	7,33	7,17	0,16	2,3
QUOTE IN % (IST- ZU SOLLMIETE)				
Assetklasse Wohnen	98,2	97,6		0,6
– Bestandsimmobilien	98,1	97,6		0,5
– Neubauimmobilien	99,3	98,7		0,6
Assetklasse Gewerbe	95,6	95,4		0,2
Gesamt	97,6	97,1		0,5

	2023	2022	Veränderung
FLUKTUATIONSQUOTE			
Wohnungen	3,3%	3,9%	-0,6%
LEERSTANDSQUOTE (WOHNUNGSANZAHL)*			
Wohnungen	1,4%	1,6%	-0,2%

* bewirtschafteter Bestand bis zum 31.12.2023

2.2.3 NACHHALTIGKEIT

Verantwortungsvolles Handeln und Investitionen in den Umwelt- und Klimaschutz sind wichtige Voraussetzungen für die Zukunftsfähigkeit des WBM Konzerns. Mit der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2023 setzte sich der Konzern das Ziel, soziale, umweltbezogene und Unternehmens-Aspekte (ESG) weiter in die wesentlichen Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe zu integrieren. In einem mehrstufigen Prozess wurden fünf zentrale Handlungsfelder identifiziert:

- Wohnen und Gewerbe,
- Umwelt- und Klimaschutz,
- Arbeiten bei der WBM,
- Unternehmensführung und -entwicklung sowie
- wirtschaftliche Stabilität.

Die Strategie ist mit einem Nachhaltigkeitsprogramm hinterlegt. Mit der Definition von Handlungsfeldern, Zielen, Indikatoren und Maßnahmen wird erstmals ein Monitoring- und Steuerungsinstrument entwickelt, womit die Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie nachweisbar gemacht werden sollen.

2.2.4 INVESTITIONEN

Zur Realisierung des erforderlichen Bestandswachstums, aber auch zur Werterhaltung und Wertverbesserung der vorhandenen Immobilien erfolgten auch im Jahr 2023 umfangreiche Investitionen.

2.2.4.1 NEUBAU

Mit der Fertigstellung von drei Bauvorhaben konnte der WBM Konzern im Berichtsjahr 316 Wohnungen dem angespannten Markt zur Verfügung stellen und damit dem Ziel, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, entsprechen.

Die Neubaufertigstellung in der Parkstraße im Bezirk Spandau erfolgte planmäßig im Oktober 2023. Die Hälfte der 40 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen der WBM wurden mit Fördermitteln errichtet und stehen somit einkommensschwächeren Mietenden zur Verfügung. Alle Wohnungen waren mit Übernahme in die Bewirtschaftung zum November 2023 bereits vermietet.

Zwei der im Rudolfskiez in Friedrichshain neu durch die WBF errichteten Gebäude konnten zum Ende Oktober fertiggestellt werden. Es entstanden 66 Wohnungen. Zur Erstvermietung Mitte November 2023 konnte die Vollvermietung erreicht werden. Die Fertigstellung von 210 Wohnungen in Berlin-Mitte an der Fischerinsel erfolgte durch die WBM im Dezember 2023. Hier werden neben konventionellem Wohnen auch andere Wohnformen, wie Studentenwohnen und möblierte Apartments, angeboten. Die 161 klassischen Wohnungen waren im Januar 2024 vermietet. Nach Möblierung der Apartements und der Studentenwohnungen in den nächsten Monaten erfolgt eine Vermietung voraussichtlich zum 01.06.2024. Im Dezember wurde auch das Neubauobjekt der WBM in der Quedlinburger Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben. Zukünftig finden in den 146 Wohnungen über 500 geflüchtete Menschen einen Platz.

Derzeit stehen 6 Neubauprojekte mit 203 Wohnungen vor der Fertigstellung. Diese werden voraussichtlich in der ersten Hälfte des Jahres 2024 zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Eine weitere Unterkunft für Geflüchtete mit ca. 570 Wohnplätzen entsteht durch die WBM im Bezirk Spandau am Askaniering.

Bei weiteren vier Neubauprojekten erfolgte der Baubeginn im Jahr 2023. Die Fertigstellung der damit verbundenen 294 Wohnungen ist für das Jahr 2025 geplant. Unter anderem werden zwei moderne Gebäudekomplexe auf einem Bestandsgrundstück der WBM an der Köpenicker Straße 104-114 entstehen. Neben einem 12-geschossigen Hochhaus wird ein 3-geschossiger Flachbau errichtet. Es entstehen insgesamt 102 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von über 8.000 m².

An überwiegend innerstädtischen Standorten arbeitet der WBM Konzern als Partner des Landes Berlin weiter an der Planung, Partizipation und Bauvorbereitung von fünf Stadtentwicklungsprojekten. Trotz wirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen werden u. a. die Wohnungs- und Gewerboneubauprojekte Haus der Statistik, Breite Straße und Rathenower Straße entwickelt.

2.2.4.2 MODERNISIERUNG

Mit energetischen und komplexen Sanierungen verbessert der WBM Konzern kontinuierlich den Gebäudebestand, die Energieeffizienz und reduziert Emissionen.

In der Spandauer Südekumzeile wurde die Modernisierung von 648 Wohnungen der Bewoge abgeschlossen und dabei eine Steigerung der Energieeffizienz erreicht. Damit wird nach der Sanierung der CO₂-Ausstoß um 50 % reduziert.

Komplexe Baumaßnahmen erfolgten auch in einem weiteren Bestandsgebäude der Bewoge in der Seydlitzstraße in Berlin-Moabit. Dabei erhielt das Gebäude mit 104 Wohnungen neben Strang-, Lüftungs- und Badsanierung eine umfassende Schadstoffbeseitigung. Gleichzeitig wurde eine Fassadeninstandsetzung mit Fensteraustausch sowie Kellerdecken- und Dachdämmung durchgeführt. Damit verbunden ist eine CO₂-Einsparung von 34 %.

Für 18 Seniorenwohnungen der WBM in Berlin-Lankwitz konnte in einem ersten Bauabschnitt die komplexe Sanierung beendet werden, deren Ziel neben der Verbesserung der Energieeffizienz (Reduzierung von CO₂-Emission um 13 %) vor allem die Verbesserung der Barrierefreiheit war. Für weitere 21 Wohneinheiten wird die Maßnahme im kommenden Jahr fortgesetzt. Die Neuvermietung und der Rückzug der Mieter verzögern sich, da Anfang 2024 die fertiggestellten Wohnungen durch Vandalismus beschädigt wurden.

290 Wohneinheiten der WBM werden aktuell in der Almstadt-/Hirten-/Max-Beer-Straße energetisch saniert. Davon konnten 143 Wohneinheiten inkl. der sich hier befindlichen Seniorenwohnungen bereits im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

Mit der Zielsetzung Barrierefreiheit vom Hauseingang bis zur Wohnungstür erfolgte die umfassende Sanierung von Aufzügen in 11 Hausaufgängen (229 Wohneinheiten).

2.2.5 FINANZIERUNG

Das langfristige Marktzinsniveau hat sich im Geschäftsjahr 2023 trotz hoher Volatilitäten insgesamt seitwärts bewegt.²¹ Die Refinanzierungskonditionen für den WBM Konzern haben sich stabilisiert und befinden sich innerhalb der Planungsansätze. Das kurzfristige Zinsniveau auf Basis der Einstände des 3-Monats-Euribors hat sich seit Jahresbeginn allerdings verdoppelt.

Im Jahr 2023 kam es zu Umfinanzierungen in Höhe von insgesamt 130,5 Mio. € aufgrund auslaufender Zinsbindungen. Zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen, Neubauten und Ankauf wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von 113,2 Mio. € aufgenommen, davon 27,2 Mio. € als Förderdarlehen aus dem Programm "Bundesförderung für effiziente Gebäude".

Den Kreditaufnahmen standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 31,1 Mio. € gegenüber. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich damit zum 31.12.2023 auf 1.302,1 Mio. € (Vorjahr 1.223,0 Mio. €).

Aufgrund des gestiegenen Marktzinsniveaus erhöhte sich die durchschnittliche Zinsbelastung der Kreditneuaufnahmen und Umschuldungen von 1,88 % p.a. im Vorjahr auf 2,79 % p.a. im Jahr 2023 und die durchschnittliche Zinsbindungsdauer lag bei 13,7 Jahren.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt²² spiegelt sich auch in der Durchschnittsverzinsung der Bankverbindlichkeiten des WBM Konzerns wider, die sich gegenüber dem Vorjahr (1,85 % p.a.) um 10 Basispunkte auf 1,95 % p.a. erhöht hat. Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hat sich mit 10,3 Jahren (Vorjahr 9,3 Jahre) um ein Jahr erhöht. Der Anteil variabel verzinsten Kredite verringerte sich im Jahr 2023 durch die laufende Tilgung leicht auf 5,2 % (Vorjahr: 5,6 %).

Ø Verschuldung gegenüber Kreditinstituten €/m ² Wohn- und Gewerbefläche	2023	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
KONZERN	554	528	26	4,9
WBM	744	669	75	11,1
WBMI	746	759	-13	-1,7
WBF	453	445	8	1,7
BEWOG	199	213	-14	-6,7

2.2.6 PERSONAL

In Zeiten des demografischen Wandels ist eine ganzheitliche und strategische Fachkräftesicherung für den WBM Konzern entscheidend. Attraktive Arbeitsbedingungen, Weiterbildungsmöglichkeiten und eine positive Unternehmenskultur sind wichtige Kriterien für die Rekrutierung und Bindung qualifizierter Mitarbeitender. Im Berichtsjahr konnte der WBM Konzern zusätzliche Mitarbeitende gewinnen und somit eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung der ambitionierten Unternehmensziele schaffen.

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf 30,5 Mio. € nach 29,0 Mio. € im Vorjahr. Tarifierungen von 2,1 % zum 01.01.2023 sowie erfolgreiche Besetzungen vakanter Planstellen waren Ursachen der höheren Personalkosten, die jedoch unterhalb der Planannahmen lagen. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Fachkräftemarkt konnten Einstellungen von Mitarbeitenden häufig nicht zu den geplanten Zeitpunkten erfolgen.

	31.12.2023		31.12.2022		Differenz	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0	0	0,0
Angestellte	368	343,9	352	327,9	16	16,0
– davon WBM	367	342,9	352	327,9	15	15,0
– davon MBB	1	1,0	0	0,0	1	1,0
gewerbliche Arbeitnehmer*innen (einschl. Hausmeister*innen)	71	70,8	70	68,8	1	2,0
Mitarbeiter*innen ohne Auszubildende	441	416,7	424	398,7	17	18,0
Auszubildende/Studierende	24	24,0	26	26,0	-2	-2,0
Mitarbeiter*innen in Freistellung	8	-	5	-	3	-
Mitarbeiter*innen gesamt	473	440,7	455	424,7	18	16,0

* Mitarbeiter*innen ** Vollbeschäftigteneinheit

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

Mit einem Frauenanteil von 55,5 % im Aufsichtsrat der WBM (5 Frauen und 4 Männer) werden sowohl die Anforderungen des Gesetzes zur gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst wie auch die des Berliner Landesgleichstellungsgesetzes erfüllt.

Der Anteil von Frauen in Führungspositionen blieb in den letzten Jahren weitgehend konstant auf hohem Niveau. In der obersten Managementebene kam es zu einer Veränderung durch die vorzeitige Vertragsbeendigung auf Wunsch der ehemaligen Geschäftsführerin. In einem umfangreichen Besetzungsverfahren erfolgte unter Federführung des Aufsichtsratsvorsitzenden und unter Einbeziehung der Frauenvertreterin, die dem Aufsichtsrat gleichzeitig als Arbeitnehmendevertreterin angehört, die Einstellung und Bestellung eines neuen Geschäftsführers.

Entsprechend der Vorgaben des Landesgleichstellungsgesetzes hat die WBM seit dem Jahr 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan erstellt. Die Frauenvertreterin nimmt die Überwachung der Einhaltung des Landesgleichstellungsgesetzes war.

2.2.7 DIGITALISIERUNG

Die Umsetzung der bestehenden unternehmensinternen Digitalstrategie wurde im Berichtsjahr bewertet und eine Ableitung für eine neue Digitalstrategie getroffen. Daten- und Prozessmanagement bilden dabei die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung. Eine prozessorientierte Digitalstrategie muss dazu beitragen, Effizienz und Qualität von Geschäftsprozessen zu steigern, die Zufriedenheit der Mietenden und Mitarbeitenden zu erhöhen, die Potenziale der Digitalisierung voll auszuschöpfen und Risiken zu minimieren.

Aufgrund dessen wurde mit Hochdruck an entsprechenden Projekten und einer übergeordneten Datenmanagementstrategie gearbeitet. Datenmanagement und Data Governance sind entscheidend, um Datenqualität und -sicherheit zu gewährleisten, Compliance-Anforderungen zu erfüllen und wertvolle Erkenntnisse für Entscheidungen zu liefern.

Ferner standen im Jahr 2023 die Analyse verschiedener Nutzungsmöglichkeiten von künstlicher Intelligenz (KI) im Fokus vieler wohnungswirtschaftlicher Unternehmen, so auch bei der WBM. KI bietet viele Möglichkeiten zur Prozessoptimierung und Serviceverbesserung in der Wohnungswirtschaft. Seit Ende des Jahres ist z. B. ein Chatbot („Mia Mittendrin“) auf der Homepage neuer Bestandteil der Kundenkommunikation der WBM.

	Frauen	Männer	Anteil in %
GESAMT	30	26	53,6
Geschäftsführung	0	2	0,0
Bereichsleitung	1	2	33,3
Abteilungsleitung	10	8	55,6
Teamleitung	19	14	57,6

2.3 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1 KONZERN-ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern beendete das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 36,8 Mio. € bei einem Planwert von 17,6 Mio. €. Das positive Ergebnis resultierte vorrangig aus der Kernsparte des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung. Das im Vergleich zum Planwert (86,5 Mio. €) um 17,4 Mio. € höhere EBITDA (Ist 103,9 Mio. €) resultierte wie das bessere Jahresergebnis u. a. aus geringeren Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung sowie aus geringeren Personal- und Sachkosten. Aber auch höhere Istmieten im Gewerbebereich trugen zur Ergebnisverbesserung bei. Rund 24 % der Istmieten des Konzerns werden aus der Gewerbevermietung generiert bei einem Flächenanteil von rund 13 %.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** um 16,6 Mio. € resultierte vorrangig aus Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnungen (+10,2 Mio. €) und höheren Istmieten (+5,9 Mio. €). Die erheblichen Anstiege der Preise für Energie und Heizung im Jahr 2022 spiegeln sich in höheren Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnungen wider. Zusätzlich wirken sich die Bestandserweiterungen durch Neubau und Ankauf und die damit verbundenen zusätzlichen Mietentnahmen auf die Entwicklung der Umsatzerlöse aus. Die Istmieten im Gewerbebestand erhöhten sich im Berichtsjahr u. a. durch die Vermietung bisher eigengenutzter Flächen um 3,6 Mio. €.

Die Einnahmen aus der Verpachtung der Kabelnetze waren mit 2,3 Mio. € (2022: 2,3 Mio. €) wesentlicher Bestandteil der **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen**. Weitere Erlöse ergaben sich aus Wärmelieferungen und weiterbe-

	2023	2022	Veränderung	
	T€	T€	T€	IN %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	292.008	275.382	16.626	6,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	37	37	0	2,0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.341	3.021	320	10,6
	295.386	278.440	16.946	6,1
Bestandsveränderungen	13.566	18.047	-4.481	-24,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.150	1.228	-78	-6,4
Sonstige betriebliche Erträge	22.361	14.733	7.628	51,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-182.242	-160.547	-21.695	13,5
– davon Betriebskosten	-103.278	-91.412	-11.866	13,0
– davon Instandhaltung/Instandsetzung	-74.901	-66.213	-8.688	13,1
Personalaufwendungen	-30.494	-28.997	-1.497	5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.918	-15.246	-672	4,4
Sonstige Steuern	96	49	47	95,5
EBITDA	103.905	107.707	-3.802	-3,5
Abschreibungen	-44.607	-44.669	62	-0,1
Zuschreibungen	296	1.122	-826	-73,6
Finanzergebnis	-19.730	-20.382	652	-3,2
Ertragsteuern	-3.016	-9.745	6.729	-69,1
JAHRESERGEBNIS	36.848	34.033	2.815	8,3

rechneten Betriebskosten an Dritte sowie aus einem Shared Services-Projekt mit der HOWOGE.

Die Höhe der **sonstigen betrieblichen Erträge** wurde erheblich durch 12,0 Mio. € Auflösungen von Rückstellungen (Vorjahr: 4,2 Mio. €) und durch Erstattungen und Schadensersatzleistungen (7,9 Mio. €; Vorjahr 6,1 Mio. €) beeinflusst. Aufgelöst wurden u. a. 6,3 Mio. € Rückstellungen für Heizkosten. Hier entsprachen die kalkulierten Kosten nicht den tatsächlichen Endabrechnungen der Versorgungsunternehmen. Kostenreduzierend wirkte sich insbesondere das Verbrauchsverhalten der Mietenden, aber auch die geringeren Auswirkungen des Wegfalls einer Sonderrabattierung aus. Im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen standen Auflösungen von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

Schadensersatzleistungen erfolgten vorrangig durch Versicherungen. Erstattungen von 1,1 Mio. € standen im Zusammenhang mit dem Gesellschafterbeschluss zur Aussetzung von Mieterhöhungen, die durch den Gesellschafter kompensiert werden. Der Posten Auflösungen von Wertberichtigung von Forderungen reduzierte sich von 1,2 Mio. € im Jahr 2022 auf 0,6 Mio. € im Berichtsjahr und entspricht damit im Wesentlichen wieder dem Vor-Corona-Wert.

Die Veränderungen der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** resultierten vorrangig aus den erheblichen Steigerungen der Betriebskosten (2023: 103,3 Mio. €; 2022: 91,4 Mio. €). Diese standen maßgeblich im Zusammenhang mit der Energiekrise und dem damit verbundenen extremen Preisanstieg insbesondere bei den Kostenarten Heizung/Warmwasser. Während im Jahr 2022 noch bestehende günstigere Lieferverträge sowie der Kompensationsbetrag gemäß Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz betriebskostenreduzierend wirkten, wird trotz weiterer staatlicher Stützungsmaßnahmen im Jahr 2023 durch nachlaufende Preisentwicklungen von gestiegenen Kosten ausgegangen. Darüber hinaus trugen die Betriebskosten der Neubau- und Ankaufsobjekte zu einer Erhöhung des Postens bei.

Die Aufwendungen für Instandhaltung- und Instandsetzung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (2023: 74,9 Mio. €; 2022: 66,2 Mio. €) deutlich. Im Berichtsjahr wurden umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen weitergeführt bzw. abgeschlossen. Aufwands-erhöhend wirkten sich höhere Kosten für die Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen nach langjähriger Mietdauer aus.

Die Ursachen der Entwicklung der **Personalaufwendungen** sind unter Punkt 2.2.6. erläutert.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** lagen mit 0,7 Mio. € über dem Vorjahreswert, vorrangig bedingt durch Rückstellungszuführungen für Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten (2023: 1,1 Mio. €; Vorjahr: 0,6 Mio. €).

Die Reduzierung des **EBITDA** im Jahresvergleich resultierte vorrangig aus höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung und höheren Personalkosten, zum Teil kompensiert durch höhere Istmieten.

Die Veränderung des **Finanzergebnisses** ist geprägt von Tilgungszuschüssen (1,2 Mio. €) aus Förderkrediten für umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Die im Jahresvergleich um 1,9 Mio. € höheren Zinsaufwendungen resultieren aus gestiegenen Kreditverbindlichkeiten und dem höheren Zinsniveau. Zum Teil konnten diese durch gestiegene Zinserträge (2023: 1,3 Mio. €; Vorjahr: 0,2 Mio. €) kompensiert werden. Die Jahresüberschüsse der M16 (2,5 Mio. €) und der P31 (0,7 Mio. €) fließen anteilig auf Basis der Equity-Methode in den Konzernabschluss ein.

Die **Ertragsteuern** von 3,0 Mio. € betreffen mit 7,5 Mio. € Aufwand (Vorjahr: 8,2 Mio. € Aufwand) die tatsächlichen und latenten Steuern des laufenden Jahres 2023 und mit 4,5 Mio. € Ertrag (Vorjahr: 1,5 Mio. € Aufwand) periodenfremde latente Steuern auf Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Die Veränderung der periodenfremden latenten Steuern resultiert aus einer höheren erwarteten Verlustverrechnung bis zum Wirtschaftsjahr 2028.

2.3.2 KONZERN-VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (94,4 Mio. €) 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 sind.

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	2.254.231	2.176.824	77.407
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	2.161.091	2.084.516	76.575
Finanzanlagen	48.860	48.524	335
Geldbeschaffungskosten	255	291	-36
Latente Steuern	44.025	43.493	532
Mittel- und kurzfristiger Bereich	77.159	35.319	41.840
Vorräte und Forderungen	25.745	25.995	-250
Liquide Mittel	50.585	8.459	42.126
Rechnungsabgrenzungsposten	829	865	-36
BILANZVOLUMEN	2.331.390	2.212.143	119.247
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	2.241.509	2.124.381	117.128
Eigenkapital	919.285	882.437	36.848
Rückstellungen	1.088	1.099	-11
Verbindlichkeiten	1.301.872	1.222.784	79.088
Rechnungsabgrenzungsposten	19.264	18.061	1.203
Mittel- und kurzfristiger Bereich	89.881	87.762	2.119
Rückstellungen	60.179	47.130	13.049
Verbindlichkeiten	29.281	40.106	-10.825
Rechnungsabgrenzungsposten	421	526	-105
BILANZVOLUMEN	2.331.390	2.212.143	119.248

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 119,3 Mio. € auf 2.331,4 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 99,4 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultierte im Wesentlichen aus Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (120,3 Mio. €), reduziert um Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 44,6 Mio. €.

Der Anstieg des Eigenkapitals um 36,8 Mio. € basierte auf dem Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote sank von 39,9 % im Vorjahr leicht auf 39,4 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus Darlehenszugängen für Neubaumaßnahmen.

Während im Vorjahr erhebliche finanzielle Mittel aus der operativen Geschäftstätigkeit zur Finanzierung von Neubau- und Ankaufsprojekten eingesetzt wurden, deckten die Darlehensaufnahmen im Berichtsjahr zu 91,9 % die Kosten der erfolgten Investitionen (siehe Kapitalflussrechnung im Anhang). Die Darlehensaufnahmen standen auch im Zusammenhang mit Investitionen für Neubauprojekte, die bereits in Vorjahren angefallen waren.

Der Anstieg der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen ergab sich im Wesentlichen aus höheren Zuführungen zu Betriebskosten- sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstellungen. Weiterhin erfolgte erstmals eine Rückstellungsbildung für ausstehende Rechnungen bereits aktivierter Bauleistungen (5,6 Mio. €).

Die Zahlung des Kaufpreises für ein Ankaufsobjekt reduzierte die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten.

2.3.3 KONZERN-FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat in einer Anlage zum Konzernanhang dargestellt.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns beinhaltete den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten (50,6 Mio. €) am Stichtag. Der im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 Mio. € geringere Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ertragsteuerzahlungen und höheren Auszahlungen für Instandhaltung und Instandsetzung.

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie spiegelt sich sowohl im Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen wie auch im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten wider.

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

Die wirtschaftliche Lage des WBM Konzerns ist geordnet und die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage verlief insgesamt positiv.

ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT (IN T€)	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	105.431	112.049
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-121.130	-95.085
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	57.825	-14.572
Veränderung der Zahlungsmittel	42.126	2.391
Zahlungsmittel zum 1.1.	8.459	6.068
Zahlungsmittel zum 31.12.	50.585	8.459

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS-, UND FINANZLAGE DER WBM GMBH

2.4.1 ERTRAGSLAGE WBM

Die WBM beendete das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 37,2 Mio. € bei einem Planwert von 13,3 Mio. €. Das positivere Ergebnis resultierte vorrangig aus der Ausschüttung des Jahresüberschusses von 34,3 Mio. € der WBF aus dem Jahr 2022 (Planwert 20,0 Mio. €) sowie der Kernsparte des Unternehmens, der Immobilienbewirtschaftung. Das geplante EBITDA von 15,9 Mio. € wurde um 11,8 Mio. € übertroffen (27,7 Mio. €). Die durchschnittliche Wohnungsmiete von 6,49 €/m² hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,02 €/m² erhöht. Sie liegt damit

unter dem geplanten Niveau von 6,54 €/m². Der Planwert beinhaltete Mieten für Wohnungen für Geflüchtete, die in einem gewerblichen Mietvertrag mit einem Träger in der Sollmiete Gewerbe realisiert wurden. Bei den Gewerbeflächen der WBM stieg die durchschnittliche Sollmiete von 14,58 €/m² auf 14,94 €/m² bei einem Planwert von 15,08 €/m².

Die Aufgaben der Geschäftsführung und Verwaltung der Tochtergesellschaften werden, da diese im Wesentlichen über kein eigenes Personal verfügen, durch Mitarbeitende der WBM wahrgenommen. Die entsprechenden Vergütungen sind wesentlicher Bestandteil der **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** sowie der **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen**.

	2023	2022	Veränderung	
	T€	T€	T€	IN %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	91.464	85.807	5.657	6,6
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	17.450	15.849	1.601	10,1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.818	6.325	493	7,8
	115.732	107.981	7.751	7,2
Bestandsveränderungen	4.480	6.907	-2.427	-35,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	894	922	-28	-3,0
Sonstige betriebliche Erträge	9.018	6.163	2.855	46,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	-59.327	-52.392	-6.935	13,2
– davon Betriebskosten	-31.730	-27.888	-3.843	13,8
– davon Instandhaltung/Instandsetzung	-26.471	-23.407	-3.064	13,1
Personalaufwendungen	-30.354	-28.940	-1.414	4,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.865	-13.136	271	-2,1
Sonstige Steuern	81	36	45	127,6
EBITDA	27.659	27.541	118	0,4
Abschreibungen	-15.862	-15.840	-22	0,1
Zuschreibungen	67	1.122	-1.055	-94,0
Beteiligungsergebnis	34.679	29.703	4.976	16,8
Finanzergebnis	-7.718	-6.672	-1.046	15,7
Gewinnabführung	1.206	2.383	-1.177	-49,4
Ertragsteuern	-2.882	-1.755	-1.127	64,2
JAHRESERGEBNIS	37.149	36.482	667	1,8

Die positiven Jahresergebnisse der MMB (0,4 Mio. €) und der WIS (0,8 Mio. €) werden aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge vollständig an die WBM abgeführt (**Gewinnabführung**).

Die Ursachen der Entwicklung der weiteren Posten der Ertragslage entsprechen im Wesentlichen denen des Konzerns, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

2.4.2 VERMÖGENSLAGE WBM

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (35,2 Mio. €), unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (28,1 Mio. €) sowie restitutionsbehaftete Grundstücke mit den zugehörigen Rückstellungen (50 T€) saldiert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden dem langfristigen Bereich zugeordnet, da bei Auslaufen grundsätzlich Prolongationen geplant sind.

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung im GJ
	T€	T€	T€
AKTIVA			
Langfristiger Bereich	1.361.062	1.291.792	69.270
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.006.650	934.939	71.711
Finanzanlagen	354.412	356.853	-2.441
Mittel- und kurzfristiger Bereich	59.306	16.819	42.487
Vorräte und Forderungen	8.764	8.471	293
Liquide Mittel	49.748	7.501	42.247
Rechnungsabgrenzungsposten	794	847	-53
BILANZVOLUMEN	1.420.368	1.308.610	111.758
PASSIVA			
Langfristiger Bereich	1.357.836	1.239.598	118.238
Eigenkapital	760.905	723.756	37.149
Verbindlichkeiten	581.677	503.011	78.666
Latente Steuern	1.108	0	1.108
Rechnungsabgrenzungsposten	14.147	12.832	1.315
Mittel- und kurzfristiger Bereich	62.532	69.011	-6.479
Rückstellungen	28.470	23.462	5.008
Verbindlichkeiten	33.641	45.023	-11.382
Rechnungsabgrenzungsposten	421	526	-105
BILANZVOLUMEN	1.420.368	1.308.610	111.758

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 111,8 Mio. € auf 1.420,4 Mio. €. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 99,8 % durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ergab sich vorwiegend aus Zugängen von Bau- und Bauvorbereitungskosten (87,3 Mio. €) im Wesentlichen für diverse Neubauvorhaben, reduziert um planmäßige (15,6 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (0,2 Mio. €).

Planmäßige Tilgungen von Ausleihungen an verbundene Unternehmen (1,6 Mio. €) sowie von Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1,1 Mio. €) prägten die Entwicklung des Postens langfristige Finanzanlagen.

Die Ursachen des hohen Liquiditätsbestandes entsprechen im Wesentlichen denen des Konzerns, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Das positive Jahresergebnis von 37,2 Mio. € führte zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf 760,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote betrug 53,6 % nach 55,3 % im Jahr 2022.

Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten basierte auf Zugängen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (93,4 Mio. €), im Wesentlichen für den Neubau von Immobilien.

Geringere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (45,3 Mio. €; 2022: 58,1 Mio. €) ergaben sich aus den Rückzahlungen von konzerninternen Krediten im Rahmen des Cash-Poolings.

2.4.3 FINANZLAGE WBM

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

ENTWICKLUNG DER LIQUIDITÄT (IN T€)	2023	2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.752	37.017
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45.671	-53.171
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	51.166	18.371
Veränderung der Zahlungsmittel	42.247	2.217
Zahlungsmittel zum 1.1.	7.501	5.284
Zahlungsmittel zum 31.12.	49.748	7.501

Der Finanzmittelbestand der WBM beinhaltet die Guthaben bei Kreditinstituten zum Stichtag.

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie spiegelt sich sowohl im Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen wie auch im Cashflow der Finanzierungstätigkeit durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten wider.

Die WBM ist Poolführerin des Cash-Pools im WBM Konzern, durch den die Liquidität des Konzerns unternehmensübergreifend gesteuert wird. Der Saldo zwischen Kreditvergaben/-rückzahlungen von -18,0 Mio. € reduziert den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit entsprechend.

Die WBM war stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

2.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG WBM

Die Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des WBM Konzerns trifft auch für die Einzelgesellschaft WBM zu.

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, Organisation sowie den Risikomanagementprozess. Es unterliegt einer laufenden Aktualisierung.

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.

Im Fokus des integrierten Risiken-/Chancen-Managementsystems stehen umfassende interne als auch externe Geschäftsrisiken, die sich aus den Tätigkeiten der einzelnen Unternehmen des WBM Konzerns, wie z. B. Risiken aus der Branche oder dem Geschäftsmodell, Risiken aus Führung und Organisation einschließlich Personal, Markt-, Objekt-, Finanz-, Rechts- und IT-Risiken sowie Risiken aus Compliance und Bauprojekten, ergeben. Der Erhebungs- und Betrachtungszeitraum entspricht in der Regel dem Planungszeitraum der 5-jährigen-Mittelfristplanung.

Die der Risikoidentifikation folgende Risikobewertung hat zum Ziel, eine Aussage über das Risikopotenzial im Bewertungszeitraum zu generieren. Dieses besteht bei der monetären Bewertung aus der „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und der potenziellen „Auswirkung“. Durch Berücksichtigung bestehender und geplanter Maßnahmen reduziert sich das ermittelte Bruttoisiko 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	sehr wahrscheinlich	> 80% bis 100%	0	1	1	2	3	4
	wahrscheinlich	> 60% bis 80%	0	1	1	2	3	4
	möglich	> 40% bis 60%	0	1	1	2	3	3
	selten	> 20% bis 40%	0	1	1	2	2	3
	unwahrscheinlich	< 20%	0	0	1	1	2	3
			bis -100 T€	> -100 T€ bis -1.000 T€	> -1.000 T€ bis -5.000 T€	> -5.000 T€ bis -15.000 T€	> -15.000 T€ bis -50.000 T€	> -50.000 T€
			unbedeutend	gering	mittel	hoch	schwerwiegend	kritisch
AUSWIRKUNG								

Basierend auf den Ergebnissen der Risikobewertung wird das Risikopotenzial bestimmt. Die Risikobedeutung (Risikopotenzial) ergibt sich aus den Risikoklassen.

LEGENDE	Risikoklasse 0	Risikoklasse 1	Risikoklasse 2	Risikoklasse 3	Risikoklasse 4
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 ausgelöst. Zusätzlich unterliegen alle Risiken ab der Risikoklasse 3 einer besonderen Aufmerksamkeit des WBM Konzerns 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 sind zum 31.12.2023 keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Konzerns oder einzelner Gesellschaften gefährden könnten. Auch die Mittelfristplanung enthält keine Risiken, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Die teilweise zu erwartenden Auswirkungen auf die Prognose der Leistungsindikatoren für 2023 sind im Abschnitt 3.3 „Prognosebericht“ erläutert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken, d. h. die Risiken der Risikoklassen 3 und 4, in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung erläutert.

Baukosten Neubau (Risikoklasse 4)

Aufgrund verschiedener unvorhergesehener Ereignisse, z. B. Leistungsänderungen, Ausführungsfehler, Lieferengpässe, Altlasten, Auslastung der vertraglich gebundenen Dienstleister, kann es zu Störungen der Bauausführung sowie der geplanten Fertigstellung von Bauprojekten (Neubau, Modernisierung) kommen. Diese Störungen sind zwar unter bestimmten Annahmen bereits in der Kostenkalkulation berücksichtigt, eine wesentliche Veränderung ist jedoch mittelfristig nicht zu erwarten, so dass das Risiko von Baukostensteigerungen in Form von Mehrkostenforderungen der ausführenden Bauunternehmen und einem weiteren Anstieg der allgemeinen Preissteigerungsrate besteht. Lieferschwierigkeiten und Materialengpässe können zudem zu Bauverzögerungen führen, die unter Umständen die Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen und längere Leerstandzeiten nach sich ziehen.

Gebäudequalität (Risikoklasse 3)

Ziele wie die CO₂-Reduktion rücken immer stärker in den Fokus von Politik und Gesellschaft, so dass im Betrachtungszeitraum neben der aktuellen Neufassung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mit weiteren gesetzlichen Änderungen zur Verbesserung der Gebäudequalität, z. B. im Hinblick auf den energetischen Gebäudezustand, zu rechnen ist. Darüber hinaus kann eine gegenüber den Prognosen beschleunigte Klimaerwärmung dazu führen, dass Bestandsinvestitionen vorgezogen oder ergänzt werden müssen, um die Gebäude gegenüber den Folgen widerstandsfähig zu machen und die Verkehrssicherheit der Gebäude zu erhalten.

Asbestbezogene Risiken aus Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) (Risikoklasse 3)

Durch die Novellierung der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der VDI 6202 (Referentenentwurf) besteht die Gefahr, dass alle Gebäude mit Baubeginn vor dem 31.10.1993 unter Schadstoffverdacht gestellt werden. Dies hätte notwendige Beprobungen, erhöhten Verwaltungsaufwand für die Umsetzung der vorgesehenen Anforderungen, erhöhte Kosten für Rückbau und Entsorgung betroffener Bauteile und Preissteigerungen zur Folge. Kapazitätsengpässe bei Dienstleistern für Beprobungen und Entsorgung können darüber hinaus zu längeren Leerstandzeiten und damit zu erhöhten Erlösschmälerungen führen.

Immobilienbewertung

Ein weiteres Risiko besteht in den derzeit sinkenden Kaufpreisen bei Bestandsobjekten für die Immobilienbewertung. Die für das Jahr 2024 veröffentlichten und im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 13 % gesunkenen Bodenrichtwerte in Berlin²³ und evtl. zukünftig steigende Liegenschaftszinssätze könnten, trotz konservativer Bewertung im Ergebnis zu geringeren Ertragswerten der Immobilien und damit mittel- bis langfristig auch zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen. Infolge eines geringen Leerstandes und der langfristigen Halteabsicht wird das Risiko als beherrschbar beurteilt. Da es sich hierbei vorrangig um ein Ergebnisrisiko handelt, erfolgt keine Zuordnung in eine Risikoklasse. Die mit Immobilienwerten im Zusammenhang stehenden Liquiditätsrisiken, wie z. B. sinkende Beleihungsspielräume bei Darlehensaufnahmen, sind den entsprechenden Risiken zugeordnet.

3.2 CHANCENBERICHT

Die Suche nach Verbesserungs- und Einsparungspotenzialen mit nachhaltiger und langfristiger Perspektive zur Steigerung des Unternehmenserfolges sind die Ziele des Chancenmanagements.

Infolge des stetigen Bevölkerungswachstums in Berlin bleibt der Druck auf den Wohnungsmarkt ungebrochen hoch. Dies ermöglicht auch im höherpreisigen Segment der freifinanzierten Neubauwohnungen zeitnahe Erst- und Wiedervermietungen. Auch ist eine weitere Reduzierung der Leerstandszeiten in den Bestandsobjekten möglich.

Mit den Veränderungen auf dem Immobilienmarkt, durch die gestiegenen Zinsen und durch die Inflation werden weiterhin Preisrückgänge bei Bestandsimmobilien erwartet. Diese können zu Kaufgelegenheiten auf dem Immobilienmarkt unter den aktuellen Marktprämissen führen.

Eine Reduzierung der Baupreise ist infolge der voraussichtlich schwachen Baunachfrage in den Jahren 2024 bis 2026 möglich. Prognosen gehen von 3 % bis 5,5 %²⁴ aus.

Nach dem stetigen Anstieg der Zinsen für Immobiliendarlehen ab dem Jahr 2022 konnte Ende des Jahres 2023 ein Rückgang des Zinsniveaus verzeichnet werden. Damit erscheinen Zinsvereinbarungen für die Prolongationen und Neuabschlüsse des Jahres 2024 unterhalb der Planzinsansätze der Mittelfristplanung möglich. Sollte sich die tatsächliche Zinsentwicklung mit 0,2 % p. a. unterhalb der Planannahmen bewegen, würde sich eine Reduzierung der Zinslast um ca. 3,6 Mio. € im Planungszeitraum bis 2028 ergeben.

Die nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch eine klimaneutrale Energieversorgung sind ein Beitrag zur Klimawende. Die Verbesserung der CO₂-Bilanz von Immobilien und die Bezahlbarkeit der Mieten stellen eine Aufgabe, aber auch eine Chance für alle Beteiligten dar. Investitionen in intelligente Energienetze, energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien können sich langfristig positiv auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien auswirken. Bezahlbare Energie- und Heizkosten durch günstigere regenerative Energien sowie die Dekarbonisierung von Gebäuden und damit die Reduzierung von CO₂-Abgaben stehen dabei im Vordergrund.

Die Digitalisierung und der zukünftige Einsatz von Technologien der künstlichen Intelligenz (KI) bleiben zentrale Chancen, um Unternehmensprozesse zu optimieren und zu automatisieren, Kosten zu senken, Arbeitsweisen zu flexibilisieren und auch neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Um diesen Wandel erfolgreich zu gestalten, ist es unerlässlich, die digitalen Kompetenzen der Mitarbeitenden kontinuierlich zu stärken und durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen auszubauen.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für das Jahr 2024 keine Konjunkturbelebung. Das Wirtschaftswachstum wird lediglich mit 0,2 % p. a.^{25|26} erwartet. Die deutsche Wirtschaft durchläuft eine Schwächephase, bedingt durch die schleppende Investitionstätigkeit, gedämpfte Exportnachfragen und stagnierenden privatem Konsum. Positive Impulse können aus der sinkenden Inflationsrate und den vereinbarten Lohnerhöhungen kommen.

Während die Fachkräftenachfrage im Jahr 2024 ungebrochen bleibt und ein beruflicher Wechsel neue Perspektiven öffnet, werden die Anforderungen an Arbeitgeber zur Personalbindung und -gewinnung steigen²⁷. Gleichzeitig wird ein Anstieg der Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt erwartet (5,7 %²⁸ im Jahr 2023). Vor allem geringqualifizierte Arbeitnehmende werden zur Erhöhung beitragen²⁹.

Für Berlin wird nach Angaben der Investitionsbank Berlin (IBB) mit einem Wachstum des Berliner BIP im Jahr 2024 von 1,5 % gerechnet³⁰. Das Dienstleistungsgewerbe stützt das BIP-Wachstum. Gleichzeitig erwartet die IBB einen Konsumaufschwung durch die abnehmende Inflation und die Lohnabschlüsse bei den Tarifverhandlungen. Die Dynamik auf dem Berliner Arbeitsmarkt bleibt positiv, wenn auch die Spitzenwerte vom Mai 2022 (+4,8 % mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) voraussichtlich nicht mehr erreicht werden.

Weiterhin angespannt wird im Jahr 2024 die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sein. Insbesondere im mittleren und unteren Preissegment gibt es erhebliche Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage. Neben dem Wohnungsneubau stellen die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch durch Ankäufe von Immobilien bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung, da die Regularien der KoopV auch für diese Objekte angewandt werden.

Mittelfristplanung WBM Konzern

Die Investitionsplanung des WBM Konzerns in den folgenden Jahren bewegt sich im Spannungsfeld zwischen der Notwendigkeit umfangreicher Investitionen in den Bestand (u. a. zur Erreichung der Klimaziele) und der Fortsetzung der Wachstumsstrategie. Sie ist nach wie vor geprägt von hohen Baupreisen und im Vergleich zu den Vorjahren höheren Fremdkapitalzinsen. Im Bestand liegt der Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung sowie umfangreichen Strangsanierungen. Zusätzlich werden die Dekarbonisierung und die Erhöhung des Anteils regenerativer Energien vorangetrieben. Die angepasste Wohnungsbauförderung (WFB) sowie die ab 01.01.2024 geltende KoopV wirken sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Neubaulprojekte aus.

In der Planung wurden Annahmen zu den voraussichtlichen Folgen der Energiepreisentwicklung, insbesondere auf die Betriebskosten, getroffen. Der Zinsaufwand beruht auf den Kalkulationen aus den derzeitigen Entwicklungen für Prolongationen und Neuaufnahmen.

Unter Berücksichtigung höherer Mieterlöse, Zinsaufwendungen und Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erwartet der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2024 ein EBITDA von 94,5 Mio. € bei einem positiven Jahresergebnis von 14,7 Mio. €.

Für das Jahr 2024 wird gemäß verabschiedeter Wirtschaftsplanung mit einer Plan-Sollmiete für den Wohnungsbestand von 6,84 €/m² und für den Gewerbebestand von 15,22 €/m² kalkuliert. Berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 1,8 % und für Gewerbe von 4,8 %. Die Planung der Mieterlöse wird erheblich durch die KoopV und Neubaufertigstellungen bestimmt.

Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sind in Höhe von 80,2 Mio. € unter anderem für Objekte in der Tor-/Linien-/

²⁵ Regierung senkt Wachstumsprognose | tagesschau.de

²⁶ BMWK – Jahreswirtschaftsbericht 2024

²⁷ Beschäftigung: 2024 droht ein zweigeteilter Arbeitsmarkt (handelsblatt.com)

²⁸ Arbeitslosenquote Deutschland bis 2024 | Statista

²⁹ IW-Konjunkturprognose: BIP schrumpft 2024 um halbes Prozent – Institut der deutschen Wirtschaft (IW) (iwkoeln.de)

³⁰ Konjunkturmotor ist ins Stottern geraten – Investitionsbank Berlin (ibb.de)

Ackerstraße, der Prinzenstraße, der Seestraße sowie der Tautenburger Straße geplant. Umfangreiche Investitionen fließen insbesondere in die begonnenen Neubauten. Im Jahr 2024 wird mit der Fertigstellung von 331 Wohnungen in 7 Bauprojekten gerechnet.

Von durchgängig positiven Jahresergebnissen und Cashflows der laufenden Geschäftstätigkeit wird im Planungszeitraum bis 2028 ausgegangen. Die vorliegende Mittelfristplanung ist von steigenden Mieteinnahmen unter Beachtung der KoopV sowie Ausgaben für Modernisierungen und Instandsetzungen vornehmlich zur Verbesserung des Gebäudebestandes und zur Erreichung der Klimaziele geprägt.

Die positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit werden zur Bedienung des Kapitaldienstes und zur Umsetzung der Wachstumsstrategie beitragen. Neben der Fortsetzung diverser begonnener Einzelprojekte steht die Weiterführung von Stadtentwicklungsprojekten im Fokus. Die verbesserte KoopV mit veränderten Mietsteigerungsmöglichkeiten im Bestand und die Wohnungsbauförderung tragen den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung und unterstützen die Umsetzung des ambitionierten Bauprogramms. Im Planungszeitraum bis 2028 wird ein Zugang von rund 2.700 Wohnungen aus der Neubautätigkeit erwartet. Weitere Baubeginne mit geplanten Fertigstellungen nach dem Jahr 2028 sind vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen erwartet der WBM Konzern keine Liquiditätengpässe im Planungszeitraum.

Mittelfristplanung WBM

Das Unternehmen WBM weist in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung neben durchgängig positiven Jahresergebnissen eine ausgeglichene Liquidität mit einem durchgängig positiven operativen

Cashflow aus. Für das Jahr 2024 wird ein EBITDA von 11,8 Mio. € bei einem Jahresergebnis von 3,4 Mio. € prognostiziert. Das v. g. Jahresergebnis berücksichtigt eine Ausschüttung der WBF in Höhe von 20,0 Mio. €. Da die Geschäftsführung der WBF vorschlägt, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 30,2 Mio. € vollständig an die WBM auszuschütten, ist von einer Erhöhung des Jahresergebnisses 2024 auszugehen.

In der Planung wird von einer Sollmiete für Wohnungen von durchschnittlich 6,86 €/m² und für Gewerbe von 16,75 €/m² ausgegangen. Die Erlöschmälerungen werden mit 2,6 % bei Wohnungen und 6,2 % im Gewerbe erwartet.

Risiken in der Mittelfristplanung

Tatsächliche Entwicklungen können von den prognostizierten Erwartungen abweichen und das voraussichtliche Ergebnis beeinflussen. Risiken bestehen u. a. in möglichen Störungen von Lieferketten durch kriegerische Auseinandersetzungen in Nahost und der Ukraine und dem sich daraus ergebenden verstärkten Preisdruck. Unsicherheiten im politischen Umfeld durch das internationale Superwahljahr³¹ mit der Europawahl, Wahlen u. a. in den USA, Russland und Indien, aber auch Landtagswahlen in der Bundesrepublik können Einfluss auf die Märkte haben und damit das Unternehmensergebnis belasten. Aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15.11.2023 und der veränderten Haushaltslage des Bundes und des Landes Berlins könnten Fördermittel für Klima- und Neubauminvestitionen nicht im notwendigen Maße zur Verfügung stehen.

31 Interaktive Karte: In diesen Ländern finden 2024 Wahlen statt | STERN.de

4. CORPORATE GOVERNANCE

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

Berlin, den 26. März 2024



Lars Dormeyer
Geschäftsführer



Steffen Helbig
Geschäftsführer

ANLAGE
ZUM KONZERN-
LAGEBERICHT
2023

**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 Anstellungsverträge der Geschäftsleitung war kein Abfindungs-Cap geregelt. Dieser Vertrag endete zum 31.03.2023. In den zum 31.12.2023 bestehenden Anstellungsverträgen der Geschäftsleitung ist ein Abfindungs-Cap geregelt.

II. GESCHÄFTSLEITUNG, NR. 11 SOWIE III. AUFSICHTSRAT, NR. 12 UND 13

Der WBM-Konzern ist mit einem Bestand von rd. 34.000 Wohnungen und einem erheblichen Investitionsprogramm zur Bestandserweiterung sowie zur Instandsetzung und Sanierung der

Bestände erhöhten unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken ausgesetzt. Für Sorgfaltpflichtverletzungen besteht im Innen- oder Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D&O-Versicherung.

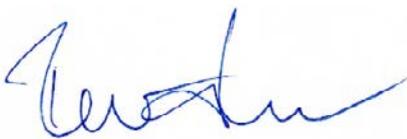
Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt bei den Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet.

III. AUFSICHTSRAT, NR. 3

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

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

Berlin, den 26. März 2024



Peter Stubbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates



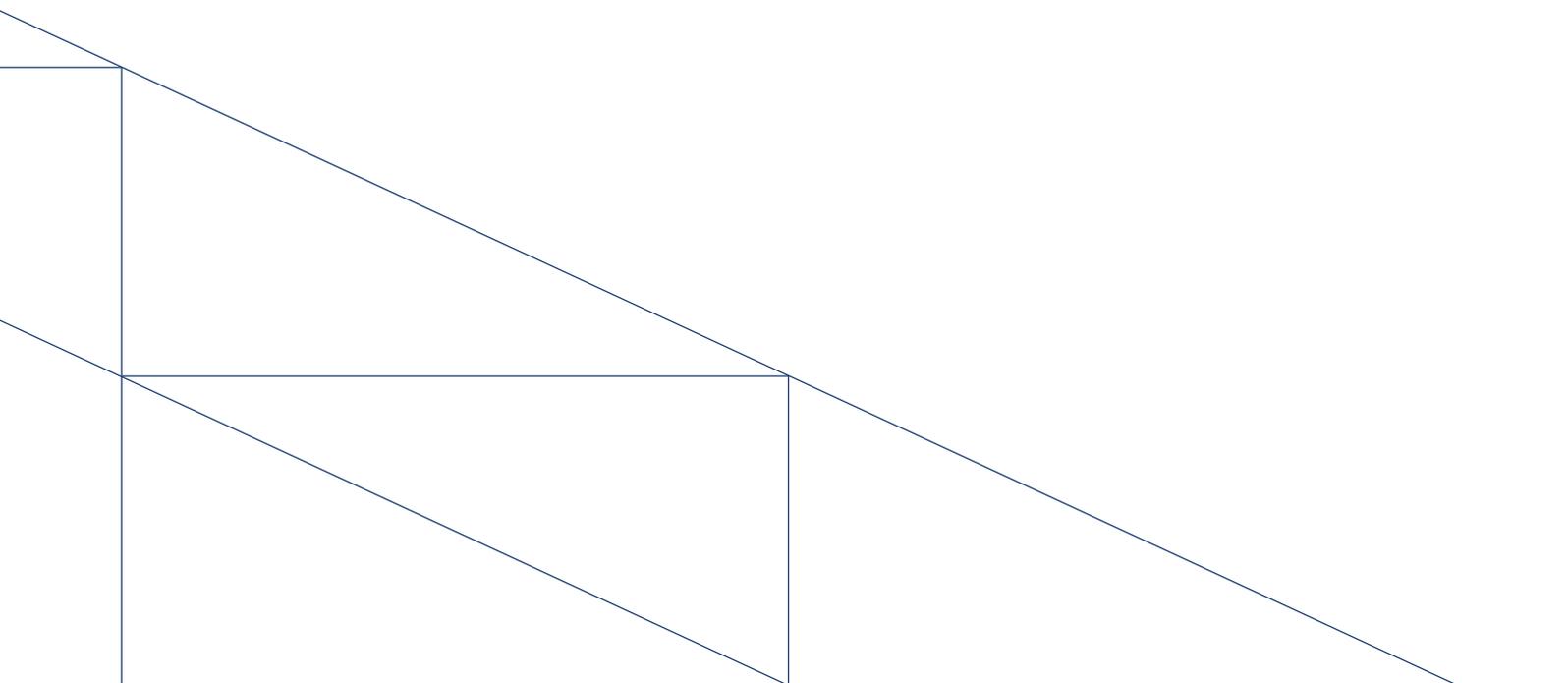
Lars Dormeyer
Geschäftsführer



Steffen Helbig
Geschäftsführer



KONZERNBILANZ & KONZERNSCHLUSS- RECHNUNG



KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	31.12.2023	Vorjahr
	T€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN	2.210.002	2.133.092
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	188	398
II. Sachanlagen	2.160.954	2.084.169
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.721.489	1.656.954
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	244.386	249.062
3. Grundstücke ohne Bauten	27.223	26.975
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.626	7.626
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.318	3.138
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.809	3.481
7. Anlagen im Bau	136.167	123.153
8. Bauvorbereitungskosten	17.936	13.780
III. Finanzanlagen	48.860	48.525
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	26.733	25.525
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.775	21.838
4. sonstige Beteiligungen	105	105
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	190	0
6. Sonstige Ausleihungen	1.006	1.006
B. UMLAUFVERMÖGEN	170.747	112.464
I. Andere Vorräte	102.528	88.968
1. Unfertige Leistungen	102.522	88.957
2. Andere Vorräte	6	11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.634	15.037
1. Forderungen aus Vermietung	5.830	3.367
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15	53
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.081	1.732
4. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	77
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	133	47
6. Forderungen gegen den Gesellschafter	906	1.078
7. Sonstige Vermögensgegenstände	8.669	8.683
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.585	8.459
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.084	1.156
1. Geldbeschaffungskosten	255	291
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	829	865
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	44.025	43.493
	2.425.858	2.290.205
TREUHANDVERMÖGEN - MIETKAUTIONEN	31.222	30.025

PASSIVA	31.12.2023	Vorjahr
	T€	T€
A. EIGENKAPITAL	919.285	882.437
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	179.107	179.107
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	238.707	238.707
IV. Konzernrücklagen	457.899	423.866
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.362	3.362
2. Andere Gewinnrücklagen	360.321	323.839
3. Konzerngewinnrücklagen	94.216	96.665
V. Konzernjahresüberschuss	36.848	34.033
B. RÜCKSTELLUNGEN	61.318	48.279
1. Rückstellungen für Pensionen	1.088	1.099
2. Steuerrückstellungen	5.289	5.284
3. Sonstige Rückstellungen	54.941	41.896
C. VERBINDLICHKEITEN	1.425.571	1.340.902
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.302.063	1.222.960
2. Erhaltene Anzahlungen	94.417	78.010
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.222	7.297
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.257	18.095
5. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.727	13.500
6. Sonstige Verbindlichkeiten	885	1.040
– davon aus Steuern: T€ 691 (Vorjahr: T€ 801)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	19.684	18.587
	2.425.858	2.290.205
VERPFLICHTUNG GEGENÜBER DEM GESELLSCHAFTER ZUR HERAUSGABE DES VERWALTETEN GRUNDSTÜCKES	31.222	30.025

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023**

GUV	2023	Vorjahr
	T€	T€
1. Umsatzerlöse	295.386	278.440
a) aus der Hausbewirtschaftung	292.008	275.382
b) aus Betreuungstätigkeit	37	37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.341	3.021
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.566	18.047
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.150	1.228
4. Sonstige betriebliche Erträge	23.888	15.867
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-182.242	-160.547
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-180.431	-159.701
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.811	-846
6. Rohergebnis	151.748	153.035
7. Personalaufwand	-30.494	-28.997
a) Löhne und Gehälter	-24.706	-23.602
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-5.788	-5.395
– 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	-44.607	-44.669
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.917	-15.246
10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.508	1.671
11. Erträge aus sonstigen Beteiligungen	124	64
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	468	124
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.285	146
– davon aus Abzinsung von Rückstellungen T€ 15 (Vorjahr: T€ 0)		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.347	-22.399
– davon aus Aufzinsung von Rückstellungen T€ -25 (Vorjahr: T€ -136)		
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	39.768	43.729
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.016	-9.745
– davon latente Steuern T€ 532 (Vorjahr: T€ -5.869)		
17. Ergebnis nach Steuern	36.752	33.984
18. Erstattete sonstige Steuern	96	49
19. Konzernjahresüberschuss	36.848	34.033

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	Vorjahr
	T€	T€
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	105.431	112.049
Periodenergebnis	36.848	34.033
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	44.311	43.547
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	7.448	13.100
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-570	-836
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22	-64
Ertragsteueraufwand	3.016	9.745
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-719	-13.764
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.082	2.314
Zinsaufwendungen/Zinserträge	23.098	22.244
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-3.941	1.730
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-121.130	-95.085
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7	78
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-123.239	-96.473
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12	-133
Ein-/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.063	1.313
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-190	0
Erhaltene Zinsen	1.242	131
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	57.825	-14.572
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	113.203	43.024
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-3.407	-8.164
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-27.682	-27.124
Gezahlte Zinsen	-24.289	-22.308
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES		
Stand Finanzmittel zum 01.01.	8.459	6.068
Stand Finanzmittel zum 31.12.	50.585	8.459

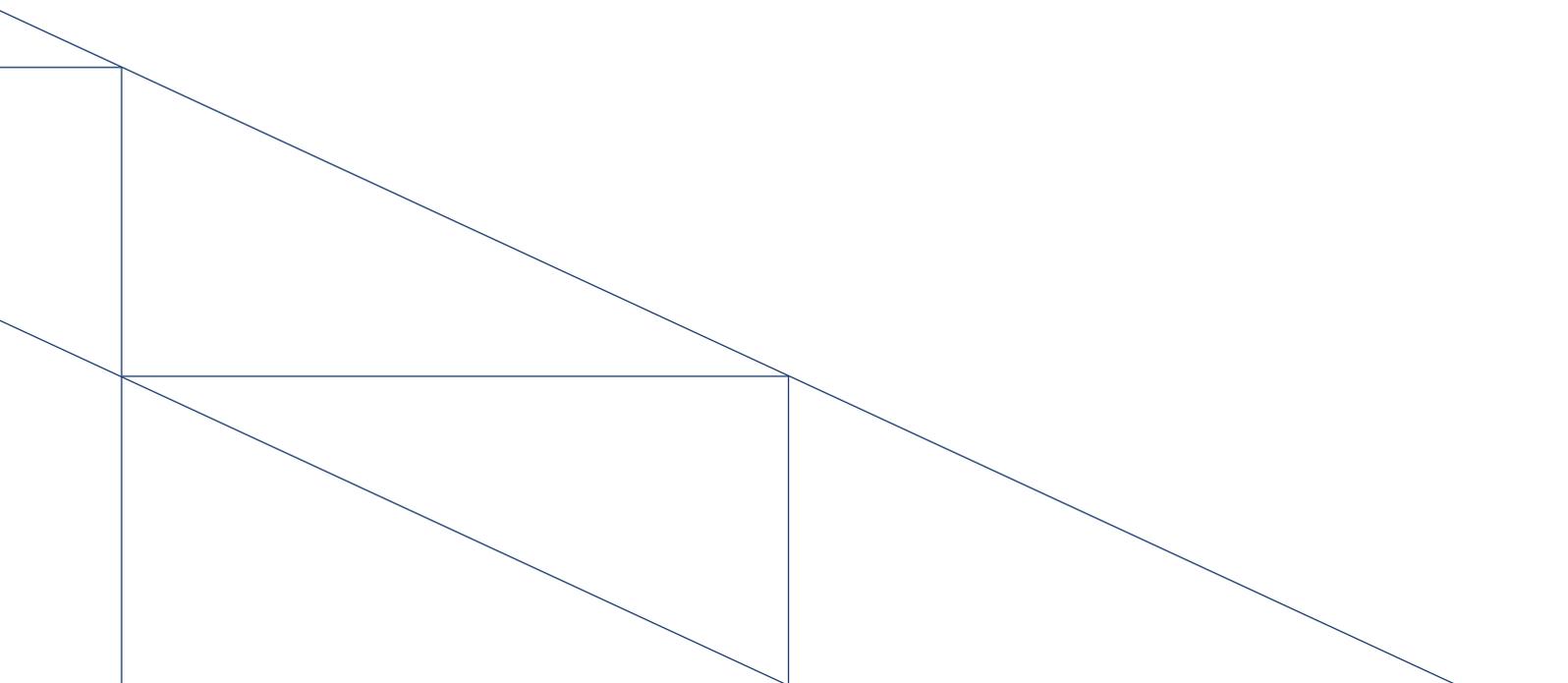
KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERN- EIGENKAPITAL- SPIEGEL 2023	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	
	€	€	€	€	
Stand 31.12.2021	6.724	162.780	238.707	3.362	
Einstellung des Jahresüberschusses 2021 in die Gewinnrücklagen	-	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	16.327	-	-	
Konzernjahresüberschuss 2022	-	-	-	-	
Stand 31.12.2022	6.724	179.107	238.707	3.362	
Einstellung des Jahresüberschusses 2022 in die Gewinnrücklagen	-	-	-	-	
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	-	-	-	
Konzernjahresüberschuss 2023	-	-	-	-	
Stand 31.12.2023	6.724	179.107	238.707	3.362	

	Andere Gewinnrücklagen	Konzerngewinn- rücklage	Konzernjahres- überschuss	Summe erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	T€	T€	T€	T€	T€
	296.489	85.204	38.811	423.866	832.077
	27.350	11.461	-38.811	0	0
	-	-	-	-	16.327
	-	-	34.033	34.033	34.033
	323.839	96.665	34.033	457.899	882.437
	36.482	-2.449	-34.033	0	0
	-	-	-	-	-
	-	-	36.848	36.848	36.848
	360.321	94.216	36.848	494.747	919.285



KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



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 2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfolgt grundsätzlich entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung. Aus Gründen der Klarheit wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung die Posten „Rohergebnis“ und „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ eingefügt.

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 BEWOGGE, Berlin (BEWOGGE)	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, BEWOGGE, WBF und WIS bis 31.12.2023 eingegangenen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 einzustehen. Gemäß der Gesellschafterbeschlüsse jeweils vom 15.11.2023 sind diese Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 befreit.

NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (WBF VuB), zum 31.12.2023 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€ 4.657) beträgt T€ 4.933. 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 47,44% 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€ -139) beträgt T€ 11.483. 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.

¹ Die 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß § 308 HGB einheitlich bewertet worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

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 zugeführt hat, entsprechen die Anschaffungskosten dem Verkehrswert.

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. 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 Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwendungen erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für einzelne Vermögensgegenstände 800,00 Euro nicht übersteigen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % oder 33,3 %
Wohnbauten	1 % - 3 %
Geschäftsbauten und andere Bauten	1,7 % - 4 %
Technische Anlagen und Maschinen	5 % - 12,5 %
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.

Die Wertansätze des Sachanlagevermögens werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB einer Werthaltigkeitsüberprüfung 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 abgeschrieben 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 und Rechnungsabgrenzungsposten 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 zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Pauschalwert- und Einzelwertberichtigungen angemessen berücksichtigt.

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 der Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnungen berücksichtigt.

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 Steuersatz von 30,18 % zugrunde gelegt. Neben der Körperschaftsteuer von 15 % und dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % wurde ein Gewerbesteuerersatz von 14,35 % berücksichtigt. Wegen der 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 Anwartschaftsbarwert-

verfahren zum Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,0 % p. a. sowie unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB von 1,83 % p.a. (2022: 1,78 % p. a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2018. Der Zinsanteil aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen sowie Effekte aus der Änderung von Abzinsungssätzen werden im Zinsergebnis 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 (T€ 29.1, Vorjahr T€ 22.4) , 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

I. KONZERNBILANZ

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

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 2023 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€ 877, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten **Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** ausgewiesen wird. Die P31 schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss ab. Hieraus ergibt sich für den WBM Konzern ein Anpassungsbetrag von T€ 331, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

Die **Ausleihungen an Unternehmen**, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (T€ 190) betreffen das an die An der Michaelbrücke 1 Holzmarktstr. 19 GmbH ausgereichte langfristige Darlehen.

Die **Ausleihungen an assoziierte Unternehmen** betreffen mit T€ 16.050 die an die M16 und mit T€ 4.725 an die P31 ausgereichten langfristigen Darlehen. Die Abgänge (T€ 1.063) resultieren aus Tilgungen der Darlehen durch die M16 (T€ 800) 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€ 102.522) enthalten die gegenüber Mietern und Dritten zum 31.12.2023 noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem Aktivposten stehen erhaltene Anzahlungen (T€ 94.417) gegenüber.

Mit Ausnahme einzelner sonstiger Vermögensgegenstände besitzen alle anderen Forderungen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen gegen den Gesellschafter** (T€ 906) betreffen mit T€ 379 Forderungen aus der Weiterbelastung von Projektmanagement-, Rechtsberatungsleistungen und Freimachung für ein Neubauvorhaben sowie Forderungen von T€ 465 für anteilige Ausgleichszahlungen für entgangene Mietanpassungen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (T€ 8.669) betreffen im Wesentlichen die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der eigenen Bestände in WEG-Anlagen (T€ 4.077), Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 1.617) und Forderungen gegen Versicherungen (T€ 1.876). Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben T€ 32 (Vorjahr T€ 35) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Damna von T€ 255 (Vorjahr T€ 291).

In der Konzernbilanz werden **aktive latente Steuern** von insgesamt Mio. € 44,0 (Vorjahr Mio. € 43,5) angesetzt auf:

	31.12.2023	31.12.2022
	MIO. €	MIO. €
STEUERLICHE VERLUSTVORTRÄGE	15,2	13,6
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	15,2	13,6
TEMPORÄRE WERTDIFFERENZEN	28,8	29,9
Sachanlagen	27,4	28,6
Rückstellungen	1,4	1,6
Bilanzwert der aktiven latenten Steuern	44,0	43,5

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.

Die temporären Wertdifferenzen zum 31.12.2023 zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen belaufen sich auf Mio. € 137,4 (Vorjahr Mio. € 143,1).

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist im Eigenkapitalpiegel 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 in Vorjahren durch Anteilsenerwerb erfolgsneutral realisierte passive Unterschiede aus der Kapitalkonsolidierung (T€ 64.466).

Die **Konzerngewinnrücklagen** umfassen die vereinnahmten Vorjahresergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, alle erfolgswirksame Beträge aus der Kapitalkonsolidierung, alle Aufrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung und die gesamten Zwischenergebnisse.

Die Bewertung der **Pensionsverpflichtungen** mit dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz von 1,75% p. a. (2022: 1,44 % p. a.) würde zum Bilanzstichtag zu einer um T€ 5 höheren Rückstellung führen. Dieser Betrag ist für Ausschüttungen gesperrt.

In den **Steuerrückstellungen** (T€ 5.289) sind Rückstellungen für das laufende Geschäftsjahr für die Grunderwerbsteuer (T€ 398) sowie Rückstellungen für frühere Geschäftsjahre (Grunderwerbsteuer T€ 4.257 und Gewerbesteuer T€ 634) ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag bestehen im Wesentlichen folgende **sonstige Rückstellungen** (T€ 54.941) für:

	T€
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (davon T€ 23.525 Betriebskosten)	23.918
Instandhaltung (überwiegend ausstehende Rechnungen)	15.134
Neubauleistungen (ausstehende Rechnungen)	5.586
Ausgleichsbeträge für Grundstücke in Sanierungsgebieten	5.302
Verwaltungskosten u. a.	2.297
Prozessrisiken und -kosten	1.344

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (T€ 13.727) betreffen im Wesentlichen 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. Im Geschäftsjahr wurden weitere Tilgungsverzichte von T€ 1.800 gewährt und in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

II. KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** (T€ 292.008, Vorjahr T€ 275.382) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung von T€ 211.664, (Vorjahr T€ 205.187), Erträge aus abgerechneten Umlagen von T€ 79.403 (Vorjahr T€ 69.225) und Aufwendungszuschüsse von T€ 941 (Vorjahr T€ 970).

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung werden in den **sonstigen betrieblichen Erträgen** von T€ 23.888 periodenfremde Sachverhalte ausgewiesen, welche für die Beurteilung der Ertragslage nicht von untergeordneter Bedeutung sind. Hierbei handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 12.028.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten Grundsteuern mit T€ 9.091 (Vorjahr T€ 8.938).

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten planmäßige Abschreibungen (T€ 44.211) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 396).

In den **Erträgen aus Beteiligungen** an assoziierten Unternehmen (T€ 1.508) werden die unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf die aufgedeckten stillen Reserven fortgeschriebenen anteiligen Jahresergebnisse der M16 (T€ 877) und der P31 (T€ 331) sowie die im Geschäftsjahr vorgenommene Gewinnausschüttung der M16 (T€ 300) ausgewiesen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** gliedern sich wie folgt:

	2023	2022
	MIO. €	MIO. €
TATSÄCHLICHER STEUERAUFWAND	3,5	3,9
– davon periodenfremd	0,0	0,0
latenter Steueraufwand/-ertrag aus temporären Wertdifferenzen	1,2	1,0
– davon periodenfremd	0,0	0,0
latenter Steueraufwand aus dem Verbrauch körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge im laufenden Jahr	2,8	3,3
latenter Steueraufwand (-ertrag) aus der erwarteten Verlustverrechnung bis 2027 aus Verlustvorträgen	-4,5	1,5
LATENTER STEUERAUFWAND	-0,5	5,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,0	9,7

Für die Berechnung der latenten Steuer wurde grundsätzlich ein Steuersatz von 30,18 % 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:

	2023	2022
	MIO. €	MIO. €
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	39,9	43,8
Erwarteter Ertragsteueraufwand 15,83%	6,3	6,9
Gewerbesteuer	1,4	1,8
Nutzung nicht aktivierter körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge	0,0	-0,1
Aufzinsung Verbindlichkeiten	0,0	-0,1
Steuerfreie Erträge aus Beteiligungen	-0,2	-0,3
Ertragsteueraufwand	7,5	8,2
Steueraufwand (-ertrag) aus voraussichtlicher Verlustverrechnung bis 2027 körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge	4,5	1,5
Periodenfremder Steuerertrag	4,5	1,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,0	9,7

III. 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 von DRS 21 aufgestellt.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 von T€ 50.585 umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Finanzmittelfonds sind kurzfristige Tages- und Festgeldanlagen von T€ 49.966 enthalten.

F. SONSTIGE ANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Bauleistungen (Mio. € 216,9).

Guthaben aus von Mietern erhaltenen Mietkautionen in Höhe von Mio. € 31,2 bestehen auf Treuhandkonten, welche unter der Bilanz ausgewiesen werden. Die entsprechenden Herausgabeverpflichtungen werden ebenso unter der Bilanz ausgewiesen.

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. € 18,7 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, mit der Vorbereitung 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. € 5,9 zu tragen.

Am 14.09.2022 wurde der Einbringungsvertrag zu den Wohnbauflächen am Haus der Statistik notariell beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich 2025 erfolgen. Die WBM verpflichtet sich im Rahmen von Vereinbarungen mit den Kooperationspartnern sowie mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, sofern notwendig, zur Durchführung und Kostentragung erforderlicher Ordnungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Realisierung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-105. Dies betrifft u. a. die der WBM anteilig zugeordneten Kosten für das Wertgutachten, die Vermessung, Herrichten und Freimachung des Baugrundstückes. Vereinbarungen wurden zunächst in Höhe von Mio. € 5,0 abgeschlossen.

Die WBM hat im Geschäftsjahr 2023 Städtebauliche Verträge für zwei Baugrundstücke in Berlin-Mitte und Berlin-Spandau mit dem Land Berlin abgeschlossen. Hieraus hat sich die WBM zur Übernahme von Kosten für Leistungen zur Schaffung von Bildungsinfrastruktur und sonstigen grundstücksbezogenen Leistungen verpflichtet. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf Mio. € 4,2.

2. ANGABEN ZU DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

Zur Begrenzung von Risiken aus Darlehen mit variablen Zinssätzen hatte der WBM Konzern im Vorjahr derivative Finanzinstrumente vereinbart, denen Grundgeschäfte mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zu Grunde lagen. Der vereinbarte Zinsswap ist per 31.03.2023 ausgelaufen.

3. OFFENLEGUNG

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt

4. PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Mutterunternehmen neben der Geschäftsführung:

	2023	2022
Kaufmännische/technische Angestellte	359	349
Lohnempfänger	73	71
Summe	432	420
davon Teilzeitbeschäftigte	57	59

Darüber hinaus wurden durchschnittlich 24 Auszubildende beschäftigt (Vorjahr: 22).

5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter dargestellt.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung

Herr Steffen Helbig, Kaufmännischer Geschäftsführer
 Herr Lars Dormeyer, ab 01.07.2023 Geschäftsführer Immobilien
 Frau Christina Geib, bis 31.03.2023 Geschäftsführerin Immobilien

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 362 und setzen sich wie folgt zusammen:

Bezüge der Geschäftsführung	Christina Geib T€	Steffen Helbig T€	Lars Dormeyer T€
Grundvergütung	45	170	90
Variable Vergütung für 2022	57	40	0
Altersversorgung	0	26	27
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	4	15	7
PKW	1	4	3
	107	255	127

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen beinhalten ausschließlich Verpflichtungen gegenüber einem ausgeschiedenen Geschäftsführer der BEWOG, dessen Ehefrau und geschiedenen Ehepartnerinnen. Im Geschäftsjahr ist diese Rückstellung mit T€ 125 durch Auszahlung verbraucht und T€ 124 wurden zugeführt. Daneben erfolgte eine Aufzinsung von T€ 6. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rückstellung T€ 1.088.

Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 nachfolgend genannte Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Vergütung von netto T€ 51.

	Grundvergütung (netto) T€
Herr Peter Stubbe, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen Vorsitzender des Aufsichtsrates	8,2
Frau Prof. Petra Kahlfeldt, Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadt- entwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates	6,9
Frau Anne Keilholz, Vorständin GAG Immobilien AG, Köln	6,9
Christian Schulz-Wulkow, Geschäftsführer der Blacklake GmbH, Hamburg	4,9
Frau Renate Hachtmann, Referatsleiterin Beteiligungsmanagement I der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	4,9
Frau Dr. Elizabeth Beloe, Berlin, Mitglied des Mieterrates der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	4,9
Frau Jasmin Rudolph, Berlin, Abteilungsleiterin Bereichsbüro, Frauenvertreterin Arbeitnehmer*innenvertreterin der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	4,9
Herr Jens Peter Hein, Berlin, Legal Counsel/Unternehmensjurist ab 01.09.2022 Arbeitnehmer*innenvertreter der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	4,9
Herr Renald Schmidt, Berlin, Teamleiter Quartiersbetreuung Arbeitnehmer*innenvertreter der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	4,9
Gesamt	51,4

7. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023 (T€ 223 netto) betrifft mit T€ 207 Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 16 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.

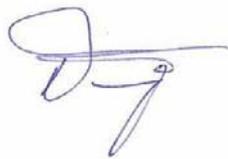
9. NACHTRAGSBERICHT

Für den Erwerb von Grundstücken einschließlich Bauleistungsverpflichtungen nach dem Abschlussstichtag sind finanzielle Verpflichtungen von Mio. € 136 entstanden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 nicht eingetreten.

10. ERGEBNISVERWENDUNG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die WBM schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 37.149 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 26. März 2024
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



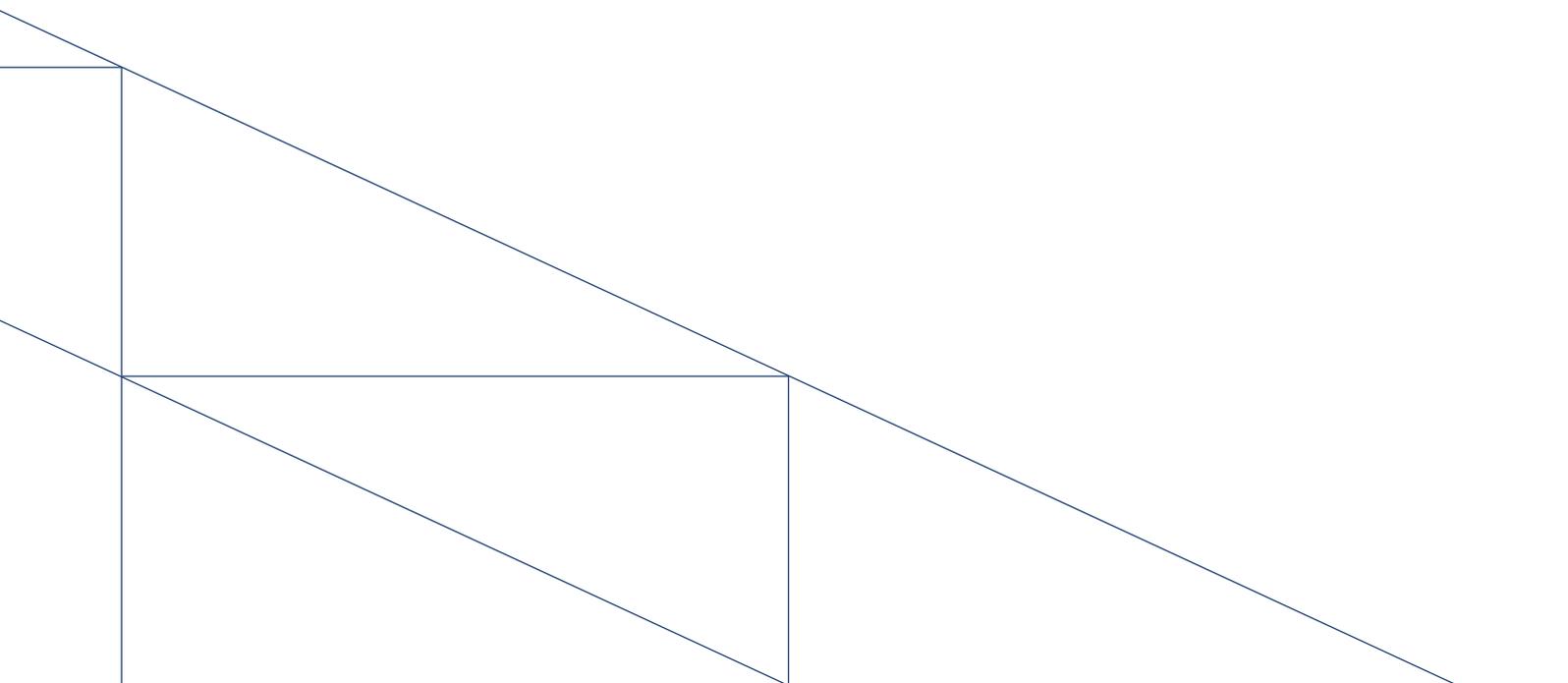
Lars Dormeyer
Geschäftsführer



Steffen Helbig
Geschäftsführer

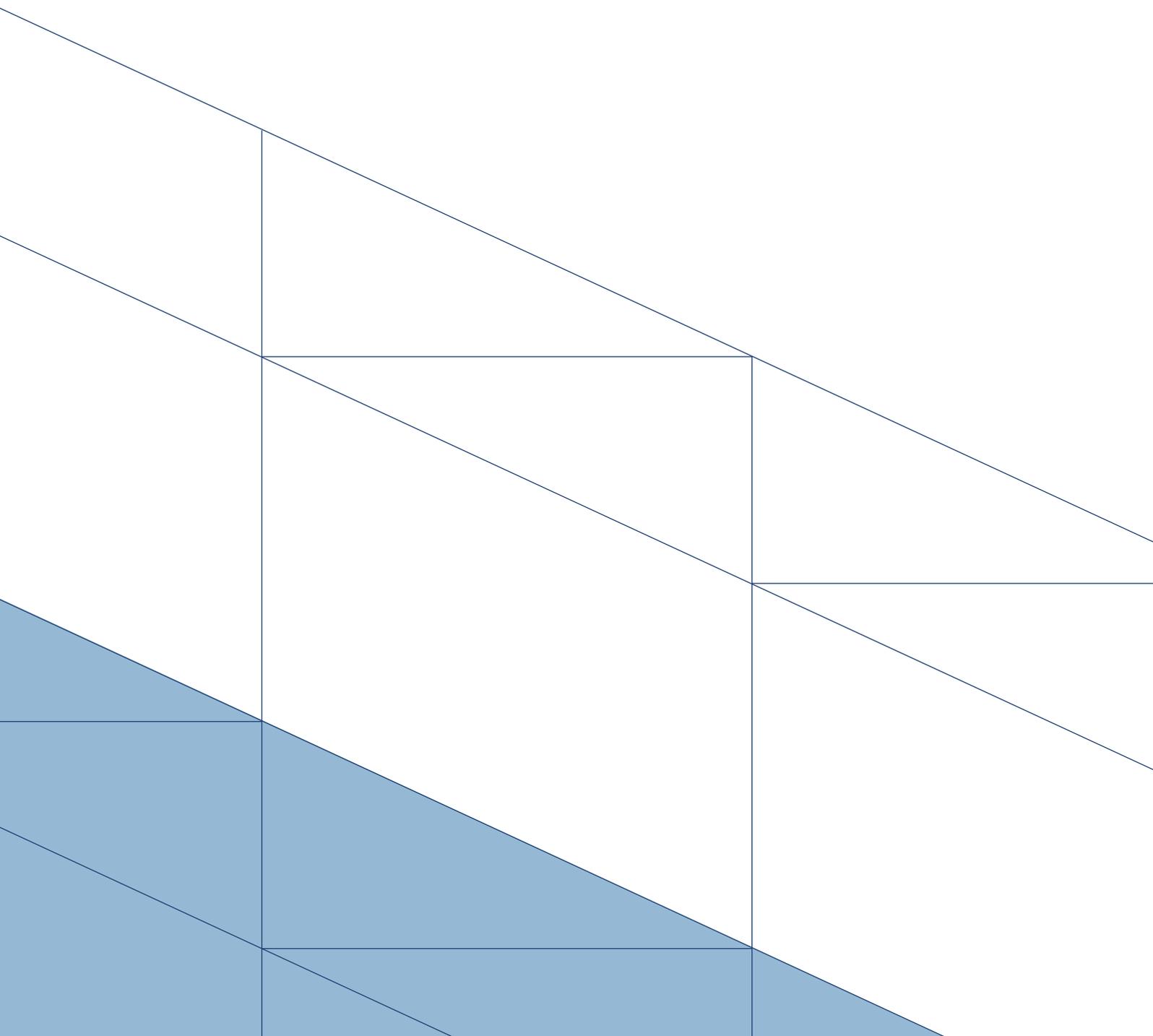


ANLAGE 1 ZUM KONZERNANHANG

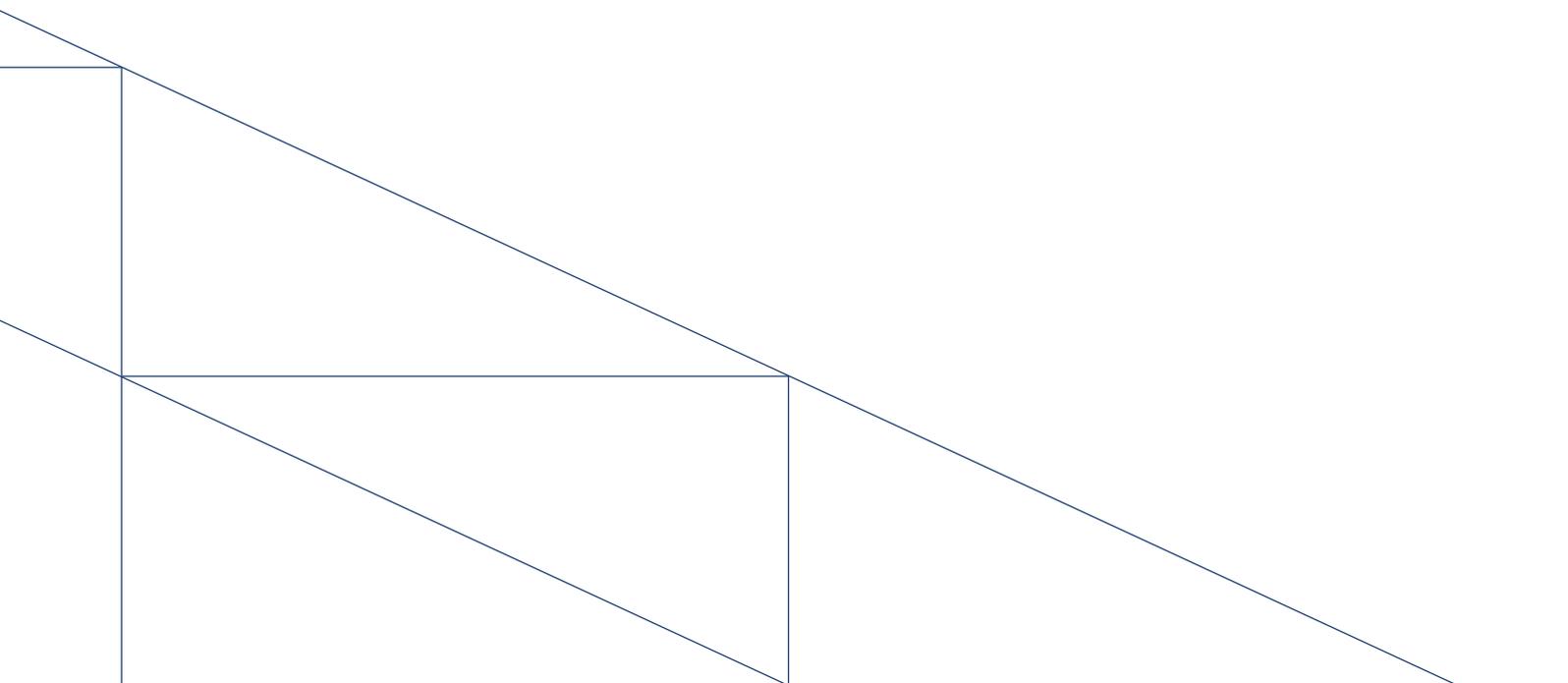


ENTWICKLUNG DES KONZERN- ANLAGEVERMÖGENS PER 31.12.2023	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	TE	TE	TE	TE	TE
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	3.880	12	0	0	3.892
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.466.777	2.799	29	99.434	2.568.981
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	374.133	344	9	0	374.468
Grundstücke ohne Bauten	27.846	0	0	256	28.102
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	7.936	0	0	0	7.936
Technische Anlagen und Maschinen	4.543	295	0	226	5.064
Betriebs- und Geschäftsaustattung	7.627	278	3	0	7.903
Anlagen im Bau	123.153	109.614	0	-96.601	136.167
Bauvorbereitungskosten	13.780	7.581	110	-3.315	17.936
Summe Sachanlagen	3.025.795	120.911	151	0	3.146.557
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51	0	0	0	51
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	25.525	1.208	0	0	26.733
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.837	0	1.062	0	20.775
Beteiligungen	105	0	0	0	105
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	190	0	0	190
Sonstige Ausleihungen	1.006	0	0	0	1.006
Summe Finanzanlagen	48.524	1.398	1.062	0	48.860
Anlagevermögen insgesamt	3.078.199	122.321	1.213	0	3.199.309

	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€
	3.482	221	0	0	3.703	188	398
	809.823	37.736	0	67	847.492	1.721.489	1.656.954
	125.070	5.240	0	229	130.081	244.386	249.062
	871	8	0	0	879	27.223	26.975
	309	0	0	0	309	7.626	7.626
	1.405	341	0	0	1.746	3.318	3.138
	4.146	951	3	0	5.094	2.809	3.481
	0	0	0	0	0	136.167	123.153
	0	110	110	0	0	17.936	13.780
	941.624	44.386	113	296	985.601	2.160.954	2.084.169
	0	0	0	0	0	51	51
	0	0	0	0	0	26.733	25.525
	0	0	0	0	0	20.775	21.837
	0	0	0	0	0	105	105
	0	0	0	0	0	190	0
	0	0	0	0	0	1.006	1.006
	0	0	0	0	0	48.860	48.524
	945.106	44.607	113	296	989.304	2.210.002	2.133.091



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 31.12.2023	Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.302.063*	51.471	179.625	1.070.967
	(1.222.960)	(150.930)	(208.555)	(863.475)
Erhaltene Anzahlungen	94.417	94.417	-	-
	(78.010)	(78.010)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.222	7.222	-	-
	(7.297)	(7.297)	(-)	(-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.257	6.101	1.153	3
	(18.095)	(16.699)	(1.393)	(3)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	13.727	365	10.362	3.000
	(13.500)	(139)	(10.362)	(3.000)
Sonstige Verbindlichkeiten	885	885	-	-
	(1.039)	(1.039)	(-)	(-)
Summe	1.425.571	160.461	191.140	1.073.970
Vorjahreszahlen in Klammern	(1.340.901)	(252.310)	(220.310)	(866.478)

***Art der Sicherung**

Grundpfandrechtlich gesichert	1.195.356 T€
	(1.137.438) T€
Bürgschaften Land Berlin	13.822 T€
	(18.454) T€

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin

www.wbm.de

GESAMTVERANTWORTLICH

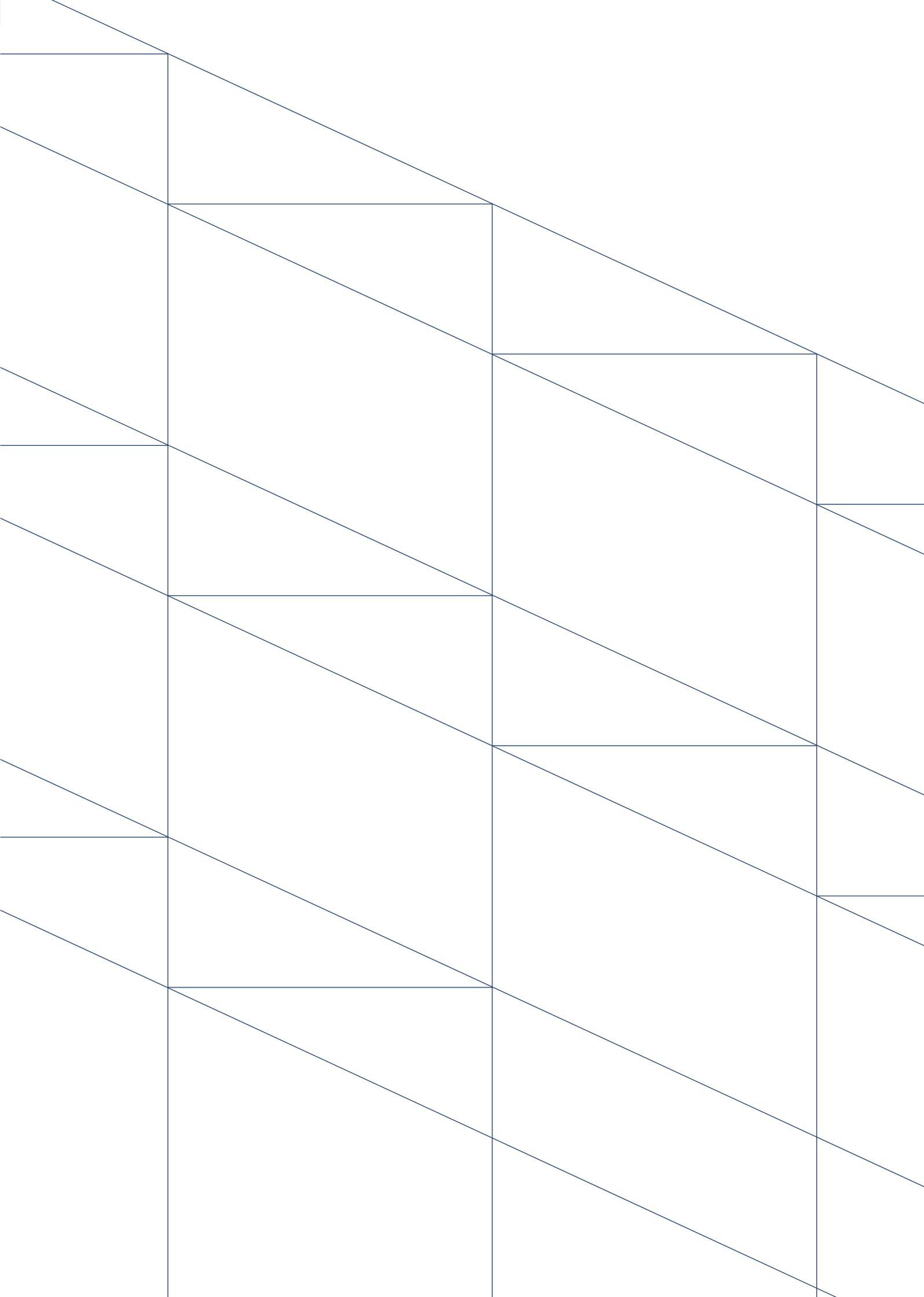
NADJA RITTER
Leitung Geschäftsführungsbüro

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

KAREN JERATSCH
Stellvertretende Pressesprecherin
Referentin Öffentlichkeitsarbeit

GESTALTUNG / LAYOUT & SATZ

EINSATEAM, Berlin
Layout: JUDITH KELLER, TESSA VON BOTH
Projektkoordination: ANDREA NAKATH



WBM.