

FOKUS: WEITER!

KONZERNLAGEBERICHT UND
-ABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025



WBM.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

INHALT

- 03** KONZERNLAGEBERICHT 2025
- 24** KONZERNBILANZ UND
KONZERNABSCHLUSSRECHNUNG 2025
- 32** KONZERNANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025

ZUSAMMENGEFASSTER BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

- 04 GRUNDLAGEN DES WBM KONZERNS
- 06 WIRTSCHAFTSBERICHT FÜR DEN WBM KONZERN
- 19 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES WBM KONZERNS

Als eines von sieben kommunalen Wohnungsbaunternehmen des Landes Berlin umfasst der gesellschaftliche Auftrag des WBM Konzerns die Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Dabei werden ökologische und soziale Belange gleichermaßen berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf eine klimagerechte, sozial ausgewogene und demografiegerechte Entwicklung der Quartiere sowie die aktive Einbindung relevanter Stakeholder.

Zum Immobilienbestand des Konzerns zählen rund 35.000 eigene Mietwohnungen, die sowohl in zentralen innerstädtischen Lagen, unter anderem in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, als auch in periphereren Wohnlagen wie Spandau bewirtschaftet werden.

Das Gewerbeportfolio des WBM Konzerns umfasst eine Gesamtfläche von etwa 314.000 m² und beinhaltet Büro- und Einzelhandelsflächen sowie Hotel-, Gastronomie- und weitere Dienstleistungsnutzungen. Neben Gewerbeimmobilien in exponierten Lagen, darunter das Internationale Handelszentrum (IHZ) und das bcc congress center, bewirtschaftet der Konzern auch infrastrukturell relevante Gewerbeflächen innerhalb der Wohnquartiere.

Durch gezielte Neubauprojekte erweitert der WBM Konzern kontinuierlich seinen Bestand und schafft damit Räume zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Neben der Errichtung neuer Gebäude investieren die Konzerngesellschaften verstärkt in die nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienbestands. Auf diese Weise leisten sie einen aktiven Beitrag zur Erreichung des Berliner Ziels der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Die Weiterentwicklung der Unternehmensorganisation sowie die konsequente Digitalisierung stellen zentrale Hebel zur Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des WBM Konzerns, insbesondere vor dem Hintergrund der Effizienzsteigerung, dar. Die digitale Transformation ist daher als strategische Kernaufgabe verankert und wird unter anderem durch den Einsatz moderner Technologien, wie Automatisierung, datenbasierte Analysen und Künstliche Intelligenz, kontinuierlich vorangetrieben.

Die Geschäftstätigkeit des WBM Konzerns wird maßgeblich durch die vom Gesellschafter, dem Land Berlin, vorgegebenen Rahmenbedingungen bestimmt. Die seit dem 1. Januar 2024 geltende Kooperationsvereinbarung (KoopV) mit dem Ziel, den sozialen Auftrag zu sichern und zugleich die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen zu gewährleisten, setzt den Rahmen für Mietanpassungen. Gleichzeitig bleiben diese Regelungen jedoch weiterhin hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück. Die Kooperationsvereinbarung gilt bis zum 31. Dezember 2027.



Im WBM Konzern ist das Mutterunternehmen WBM mittel- bzw. unmittelbar mit 100 % an den Tochterunternehmen sowie mit 47,44 % an den assoziierten Unternehmen Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (P31) und mit 47,45 % an der Mertensstraße 16 GmbH (M16) beteiligt.

Als Muttergesellschaft bündelt die WBM im Konzern sämtliche Aufgaben der Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und Baubetreuung. Im Rahmen einer strategischen Bestandserweiterung entwickelt und errichtet sie neue Mietwohnungen und Gewerbeflächen, prüft gezielt Immobilienankäufe und unterstützt das Land Berlin bei der Realisierung komplexer Quartiersprojekte. Der überwiegende Teil des Immobilienbestands der WBM befindet sich im Bezirk Mitte.

Die Immobilienbestände der Gesellschaften WBF Wohnungsbaugesellschaft Berlin Friedrichshain mbH (WBF), WBMI Real Estate GmbH Berlin (WBMI) sowie der Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG (BEWOG) liegen überwiegend im innerstädtischen Bereich innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings und damit in besonders nachgefragten Wohnlagen. Die WBMI verfügt darüber hinaus über Objekte mit einem hohen Anteil attraktiver Gewerbeflächen. Neben der WBM leisten auch die WBF und die BEWOG durch die Errichtung neuer Wohn- und Gewerbeimmobilien einen wesentlichen Beitrag zur erforderlichen Erweiterung des Bestands.

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 Aktiengesellschaft, Berlin, betreut.

Die Verwaltung des Gewerbeportfolios der Gesellschaften WBF, WBMI und BEWOG ist in der WBM Immobilien-Service GmbH (WIS) gebündelt. Die MMB Multi-Media-Berlin GmbH (MMB) erbringt als Eigentümerin von Kabelnetzen multimediale Dienste für die Unternehmen des Konzerns. Darüber hinaus übernimmt sie im Rahmen des Submeterings die schrittweise Ausstattung von Liegenschaften mit Messgeräten sowie die Ablesung und Abrechnung von verbrauchsabhängigen Heiz- und Wasserkosten.

Die WBM Energie-Service GmbH (WES) erweitert die Geschäftsfelder des Konzerns und bündelt umfassende Lösungen zur Umsetzung der Photovoltaik-Strategie im Einklang mit dem Berliner Solargesetz.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT FÜR DEN WBM KONZERN

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer schwierigen Lage. Nach einer Phase der Stagnation in der ersten Hälfte des Jahres 2025 wurde ein preisbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2% erzielt.¹

Handelspolitische Spannungen belasten die ohnehin schwache Konjunktur. Zollankündigungen bremsen nicht nur die Exportnachfrage, sondern bringen zusätzlich Unsicherheiten bei der Planbarkeit bei Investitionsentscheidungen der Unternehmen.² Das im Januar 2026 abgeschlossene Freihandelsabkommen mit Indien öffnet europäischen Unternehmen einen besseren Zugang zu einem schnell wachsenden Markt mit fast zwei Milliarden Menschen.³ Gleichzeitig bedeutet die Verzögerung des Mercosur-Abkommens Einschränkungen von deutschen Exportmärkten.⁴

Binnenwirtschaftlich kam es im Jahr 2025 zu einer Stabilisierung. Konsum und unternehmensnahe Dienstleistungen zeigen einen Anstieg. Im Wohnungsbau gab es in 2025 wieder positive Signale.⁵ Seit Jahresbeginn 2025 ist die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen, wobei die Zahlen aus dem Jahr 2021 noch nicht erreicht wurden.⁶ Die Bundesregierung hat im Juli 2025 den sogenannten „Bau-Turbo“ beschlossen. Der „Bau-Turbo“ soll langwierige bürokratische Verfahren vereinfachen und die Zeitspanne zwischen Bauantrag und Baubeginn verkürzen.⁷

Nach den deutlichen Baukostensteigerungen der vergangenen Jahre zeigt sich inzwischen ein Stabilisierungstrend. Erwartet wird ein moderater Kostenanstieg, gegebenenfalls sogar ein leichter Rückgang. Auch die Bauzinsen haben sich – trotz leichter Schwankungen – auf einem moderaten, stabilen Niveau bewegt und zeigten erst zum Jahresende einen leichten Aufwärtstrend.

Der Arbeitsmarkt 2025 in Deutschland war geprägt von einer schwachen Konjunktur, stagnierender Beschäftigung und gleichzeitig anhaltendem Fachkräftemangel. Während die Arbeitslosenquote⁸ leicht über dem Niveau der Vorjahre lag, blieb die größte Herausforderung die strukturelle Lücke zwischen Qualifikationen und Nachfrage.⁹

Die Reallöhne legten in Deutschland deutlich zu. So stiegen die Nominallöhne um rund 5,4%, die Inflation lag bei etwa 2,2%.^{10,11}

Berlins Wirtschaft wuchs auch im Jahr 2025 stärker als die Gesamtwirtschaft, getragen von Dienstleistungen, Start-ups und steigenden Reallöhnen. Damit konnte sich Berlin als dynamischer Standort mit überdurchschnittlicher Entwicklung behaupten.¹² Die Reallöhne stiegen um 4,5% und das BIP-Wachstum lag bei 1,0%.^{13,14}

Entgegen der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin schrumpfte laut dem DIW das Bauvolumen in der Stadt im Jahr 2025 im fünften Jahr in Folge um weitere 1%-Punkte. Besonders betroffen war der Wohnungsneubau. Hohe Baupreise, Investitionszurückhaltung und der Fachkräftemangel belasten die Baubranche.¹⁵

1 Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2% gewachsen – Statistisches Bundesamt

2 Unsicherheit und ihre gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen | Deutsche Bundesbank

3 Umfassender Marktzugang und tiefere wirtschaftliche Zusammenarbeit – Politischer Abschluss der Verhandlungen zu einem Freihandelsabkommen zwischen der EU und Indien | BMWF

4 Deal mit Indien: Warum die EU jetzt auf das Handelsabkommen setzt

5 Konjunkturprognose 2025/2026

6 Neue Wohnungen: Deutlich mehr Baugenehmigungen seit Jahresbeginn | tagesschau.de

7 „Bau-Turbo“ im Parlament: Sorge um Bürgerbeteiligung und Umwelt | tagesschau.de

8 Wirtschaftsweisen – Prognose zum Arbeitsmarkt 2025 | Statista

9 IW-Arbeitsmarktforschung 2028

10 Inflationsraten Deutschland: Tabelle von 1992 bis 2025

11 Veränderung Nominallöhne und Reallöhne bis 2025 | Statista

12 Berlin Konjunktur – Wirtschaft unter Stress, aber stärker als der Bund – Investitionsbank Berlin

13 Berlin Konjunktur 2025 – Talsohle erreicht

14 Berlin Trend Oktober 2025

15 DIW Berlin: Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF WBM KONZERN

Die Geschäftsstrategie des WBM Konzerns fokussiert sich auf eine sozial orientierte Bewirtschaftung des Wohnungsbestands sowie auf den bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen für breite Teile der Bevölkerung. 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 in €
- Erlösschmälerungsquote in % (Sollmiete im Verhältnis zu Erlösschmälerungen)
- DSCR (debt service coverage ratio: EBITDA im Verhältnis zu Zinsaufwand und planmäßiger Tilgung)

2.2.1 BESTANDSENTWICKLUNG

Der WBM Konzern verfolgt eine klare Wachstumsstrategie durch eigenen Wohnungsneubau und den Ankauf von Neubauentwicklungen. Das Bestandswachstum im Geschäftsjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauten mit 608 Wohnungen.

	WOHNEINHEITEN		GEWERBEEINHEITEN		SONSTIGE MIETEINHEITEN		GESAMT	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
EIGENER BESTAND								
Anzahl	33.745	33.134	1.490	1.488	7.534	7.477	42.769	42.099
– davon WBM	10.914	10.622	443	441	1.757	1.659	13.114	12.722
– davon WBF	14.761	14.614	7	7	1.925	2.047	16.693	16.668
– davon WBMI	2.991	2.992	7	7	244	244	3.242	3.243
– davon BEWOG	5.051	4.878	0	0	1.975	1.898	7.026	6.776
– davon WIS	28	28	1.033	1.033	1.633	1.629	2.694	2.690
Fläche in m ²	2.104.899	2.063.388	312.914	308.150	–	–	2.417.813	2.371.538
ANGEMIETETER BESTAND								
Anzahl	0	0	0	0	19	19	19	19
Fläche in m ²	0	0	0	0	–	–	0	0
IDEELLER BESTAND IN BETEILIGUNGS- UNTERNEHMEN								
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	34.498	33.887	1.495	1.493	8.015	7.958	44.008	43.338
Fläche in m ²	2.159.597	2.118.086	313.496	308.732	–	–	2.473.093	2.426.818
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	35.010	34.399	1.499	1.497	8.264	8.207	44.773	44.103
Fläche in m ²	2.197.903	2.156.392	313.788	309.024	–	–	2.511.691	2.465.416

2.2.2 MIETENENTWICKLUNG

Die durchschnittliche Wohnungssollmiete lag im Berichtszeitraum mit 7,23 €/m² über Planniveau (7,14 €/m²). Der Anstieg der durchschnittlichen Sollmiete (Wohnungen) resultierte vorrangig aus vorfristigen Bestandszugängen und Anpassungen bei Mieterwechseln.

Die auf ein marktübliches Niveau gestiegenen Erlösschmälerungen im Wohnungssegment (Plan 1,7%; Ist 2,6%) ergaben sich im Wesentlichen aus Vermarktungszeiten nach Fertigstellung von freifinanzierten Neubauwohnungen im höherpreisigen Wohnungssegment sowie aus Leerständen aufgrund laufender Baumaßnahmen.

Aufgrund des großen Bestands an Gewerbeflächen in zum Teil äußerst attraktiven Lagen kommt der Assetklasse Gewerbe im WBM Konzern eine hohe Bedeutung zu.

Die durchschnittliche Sollmiete von Gewerbeflächen betrug 15,62 €/m² bei einem Planwert von 15,40 €/m². Die Erlösschmälerungsquote lag mit 2,7% erheblich unter dem Planwert von 4,2%, aber geringfügig über dem Vorjahreswert (2,4%). Der Anstieg der durchschnittlichen Gewerbemieten resultierte aus marktüblichen Vertragsabschlüssen sowie Mietanpassungen entsprechend mietvertraglicher Vereinbarungen.

WBM KONZERN	2025	2024	ENTWICKLUNG	
			IN €	IN %
SOLLMIETE IN €/M²/MONAT				
Assetklasse Wohnen	7,23	6,83	0,40	5,8
– Bestandsimmobilien	6,96	6,64	0,31	4,7
– Neubauimmobilien	11,52	10,51	1,01	9,6
Assetklasse Gewerbe	15,62	15,18	0,44	2,9
GESAMT	8,36	7,95	0,41	5,2
ISTMIETE IN €/M²/MONAT				
Assetklasse Wohnen	7,04	6,69	0,36	5,3
– Bestandsimmobilien	6,81	6,51	0,31	4,7
– Neubauimmobilien	10,67	10,29	0,38	3,7
Assetklasse Gewerbe	15,20	14,81	0,39	2,6
GESAMT	8,14	7,77	0,37	4,7
FLUKTUATIONSQUOTE IN %				
Wohnungen	3,5%	3,5%	0,0%	
LEERSTANDSQUOTE IN %				
Wohnungen (Anzahl)*	2,0%	1,6%	0,0%	

* bewirtschafteter eigener Bestand zum 31.12.2025

Mietanpassungen im Wohnbereich unter Beachtung der Vereinbarungen aus der KoopV, Fertigstellungen von Neubauten sowie Erst- und Wiedervermietungen im gewerblichen Bereich waren Ursachen der Steigerung der Istmiete gesamt von 7,77 €/m² im Jahr 2024 auf 8,14 €/m² im Berichtsjahr. Der WBM Konzern profitiert in seiner Mietentwicklung maßgeblich von innerstädtischen, attraktiven Standortbedingungen, die eine nachhaltig hohe Nachfrage sichern.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen in Berlin spiegelt sich sowohl in der weiterhin sehr geringen Leerstandsquote als auch der Fluktuationsquote wider. In der niedrigen Fluktuationsquote zeigt sich die angespannte Situation des Berliner Wohnungsmarktes. Die geringe Leerstandsquote symbolisiert nahezu Vollvermietung im Portfolio.

2.2.3 NACHHALTIGKEIT

Verantwortungsbewusstes Handeln und gezielte Investitionen in Umwelt- und Klimaschutz sichern die langfristige Zukunftsfähigkeit des WBM Konzerns. Die Nachhaltigkeitsstrategie integriert soziale, ökologische und Governance-Aspekte (ESG) in zentrale Geschäftsprozesse und basiert auf fünf Handlungsfeldern: Wohnen und Gewerbe, Umwelt- und Klimaschutz, Arbeiten bei der WBM, Unternehmensführung und -entwicklung sowie wirtschaftliche Stabilität.

Die Nachhaltigkeitsroadmap mit klaren Zielen, Indikatoren und Maßnahmen ermöglicht ein transparentes Monitoring. Auch 2025 wurde die Umsetzung konsequent vorangetrieben und regelmäßig bewertet. Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung, unterstützt durch eine zentral verankerte Stabsstelle, die die ESG-Aktivitäten koordiniert und Reportinganforderungen sicherstellt. Durch feste Verantwortlichkeiten und etablierte Governance-Strukturen werden bereichsübergreifende Mechanismen gestärkt.

Das Compliance- und Wertemanagement des WBM Konzerns bildet den verbindlichen Rahmen für verantwortungsvolles, transparentes und werteorientiertes Handeln sowie für eine nachhaltige Unternehmensführung. Die im Verhaltenskodex verankerten Grundsätze prägen das tägliche Miteinander, den Umgang mit Geschäftspartnern und die nachhaltige Geschäftspolitik. Das Compliance- und Wertemanagement wurde im Jahr 2025 erneut durch einen externen Auditor geprüft und vom ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft zertifiziert. Die positiven Bewertungen sowie die Empfehlungen aus dem Audit fließen in das jährliche Compliance-Programm ein und stärken die kontinuierliche Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen Compliance- und Wertemanagements.

Durch die Omnibus-Initiative und die damit verbundene Anhebung der Schwellenwerte für Nettoumsatz und Beschäftigtenzahl unterliegt der WBM Konzern nicht den Berichtspflichten der Corporate Sustainability Reporting Directive sowie der EU-Taxonomie-Verordnung.

Bereits erzielte Arbeitsergebnisse und Erkenntnisse – insbesondere zur Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse – werden inhaltlich genutzt und für die weitere Systematisierung sowie Aufbereitung von Nachhaltigkeitsdaten für die künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs) herangezogen. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse hat eine Fokussierung auf die wesentlichen Themen ermöglicht, indem sowohl die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft als auch die finanziellen Chancen und Risiken für den WBM Konzern berücksichtigt wurden.

2.2.3.1 KLIMASTRATEGIE (INKLUSIVE PHOTOVOLTAIK-STRATEGIE UND CO₂-ZIELPFAD)

Die sozialverträgliche Bereitstellung von Wohnraum bei gleichzeitiger Erreichung der Klima- und Umweltziele bleibt eine zentrale Herausforderung des WBM Konzerns. 2025 wurde der Klimapfad konsequent weiterverfolgt, um bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebetrieb zu erreichen. Mit der Unterzeichnung des Klimapakts mit dem Senat am 27. Januar 2026 hat der WBM Konzern dieses Ziel zusätzlich bekräftigt und sein Engagement für eine nachhaltige Unternehmensführung weiter gestärkt.¹⁶

Zur Senkung der Treibhausgasemissionen wurde gezielt in energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert und parallel die Umstellung auf eine nahezu dekarbonisierte Wärmeversorgung vorangetrieben.

Die Auswahl der Investitionsmaßnahmen basiert auf dem 2025 eingeführten ganzheitlichen Portfoliomodell. Dabei wird der Bestand mithilfe eines Portfolio-Scoring-Modells entlang der Dimensionen ökologische Qualität, technische Produktqualität und Wirtschaftlichkeit bewertet. Aus der Zuordnung zu strategischen Geschäftsfeldern werden Normstrategien abgeleitet, die eine Priorisierung der Investitionen ermöglichen und direkt in den Bauplan sowie die Mittelfristplanung einfließen. Im Neubau wird – soweit wirtschaftlich darstellbar – der Effizienzhausstandard EH 40 angestrebt, um die Vorgaben des Klimapfads langfristig zu erfüllen.

Transparenz über die Zielerreichung und Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen wird durch die regelmäßige Erstellung einer Treibhausgasbilanz sichergestellt; der Klimapfad wird fortlaufend auf Zielkompatibilität geprüft und aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen aktualisiert.

Zur Erfüllung der Anforderungen des Berliner Solargesetzes beauftragte der WBM Konzern im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen eines Vergabeverfahrens einen strategischen Partner für die Planung, Installation sowie die konzeptionelle und analytische Weiterentwicklung des Photovoltaikportfolios. Die Investitionen und die Betriebsführung der im Konzern errichteten Photovoltaikanlagen werden durch die WES übernommen, wodurch eine effiziente Steuerung und Bewirtschaftung des Anlagenbestands sichergestellt werden kann.

¹⁶ Landeseigene Unternehmen sollen € 13,6 Mrd. in Klimaschutz investieren.

2.2.4 INVESTITIONEN

Die Geschäftsstrategie des WBM Konzerns richtet sich unter anderem auf die Schaffung zusätzlicher Wohnraums, die nachhaltige Weiterentwicklung des Bestands sowie einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele aus. Dabei verfolgt der Konzern seine Wachstumsstrategie weiter-hin zweigleisig: Neben der Realisierung eigener Neubaurvorhaben wird das Portfolio gezielt durch den Erwerb schlüsselfertiger Projektentwicklungen erweitert.

2.2.4.1 NEUBAU

Im Berichtsjahr konnte der WBM Konzern acht Bauvorhaben abschließen und damit 608 Wohnungen dem angespannten Markt zur Verfügung stellen.

BEZIRK	ANZAHL NEUBAUPROJEKTE	ANZAHL WOHNUNGEN
Spandau	2	238
Lichtenberg	1	173
Friedrichshain-Kreuzberg	3	80
Mitte	1	60
Pankow	1	57

Mit der vorfristigen Fertigstellung eines dieser Projekte mit 173 Wohnungen, einer Kindertagesstätte sowie 69 Tiefgaragenstellplätze verfügt der WBM Konzern seit Juli 2025 erstmals über Wohnungsbestände im Bezirk Lichtenberg.

Die Fertigstellung von 140 geförderten Wohnungen im ersten Bauabschnitt eines angekauften Neubaurvorhabens in Berlin-Spandau erfolgte im ersten Quartal 2026.

Zum Jahresende 2025 befanden sich insgesamt 1.264 Wohnungen im Bau. Darüber hinaus konnten im Geschäftsjahr für acht zusätzliche Projekte in zentralen Lagen – mit insgesamt rund 540 geplanten Wohnungen und vorgesehenen Baubeginnen im Jahr 2026 – ausführende Firmen gebunden werden. Positive Effekte auf die Kostenkalkulation ergaben sich aus der Marktentwicklung.

An fünf innerstädtischen Standorten begleitet der WBM Konzern als Partner des Landes Berlin weiterhin die Planung, Beteiligungsprozesse und bauvorbereitenden Maßnahmen für Stadtentwicklungsprojekte. Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und projektspezifischer Anforderungen wird die Entwicklung der Flächen zu Wohnungs- und Gewerbenuebaustandorten kontinuierlich vorangetrieben.

An zwei Standorten in Berlin-Mitte konnten sich im Rahmen von Wettbewerbsverfahren renommierte Architekturbüros an der zukünftigen Entwicklung zentraler Areale in der historischen Mitte der Stadt beteiligen. Die Realisierungswettbewerbe stießen auf große internationale Resonanz, und die prämierten Entwürfe überzeugten durch ihre hohe gestalterische Qualität. Der WBM Konzern sieht sich damit auf einem guten Weg, an diesen Standorten lebendige, zukunftsfähige und architektonisch anspruchsvolle Quartiere für Wohnen, Kultur und Gewerbe zu entwickeln, die den Anforderungen des Denkmalschutzes ebenso gerecht werden wie der wirtschaftlichen Machbarkeit.

Mit Eintritt des Lasten- und Nutzenwechsels bei zwei Grundstückseinbringungen durch das Land Berlin im vierten Quartal 2025 sowie dem Abschluss der zugehörigen Betrauungsakte befinden sich inzwischen die Grundstücke von drei der fünf Stadtentwicklungsprojekte im Bestand der WBM. Für einen vierten Standort konnte im Geschäftsjahr der Einbringungsvertrag beurkundet werden.

2.2.4.2 MODERNISIERUNG

Modernisierungen haben im WBM Konzern einen hohen Stellenwert, da sie den Wohnungsbestand zukunftsfähig, energieeffizient und sozial verträglich weiterentwickeln. Sie tragen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zum langfristigen Werterhalt des Bestands bei und leisten zugleich einen Beitrag zur Erreichung stadtpolitischer Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz und nachhaltige Quartiersentwicklung.

Zum Jahresende 2025 wurden die komplexen Modernisierungs- und energetischen Sanierungsmaßnahmen bei 240 Bestandswohnungen erfolgreich abgeschlossen, wobei insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz im Mittelpunkt stand. Weitere 30 Wohnungen befanden sich zum Stichtag in der Ausführung. Für zusätzliche 387 Wohnungen ist der Baubeginn im Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

Die Marktentwicklung zeigt bei Modernisierungsmaßnahmen für laufende Projekte und Projekte im Jahr 2026 positive Effekte auf die Kostenkalkulationen.

2.2.5 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des WBM Konzerns stellte sich im Geschäftsjahr 2025 trotz eines moderat steigenden Zinsniveaus weiterhin als verlässlich dar. Der langfristige 10-Jahres-Swapsatz erhöhte sich im Jahresverlauf um rund 50 Basispunkte auf etwa 2,9% p.a. Die Refinanzierungsbedingungen blieben jedoch innerhalb der geplanten Annahmen. Der Kapitalbedarf für Neubau, Modernisierungs- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurde überwiegend durch langfristige Darlehen sowie durch Förderprogramme des Landes Berlin gedeckt. Eine solide

Liquiditätssteuerung und ein vorausschauendes Treasury Management gewährleisten, dass die Investitionstätigkeit des Konzerns auch unter den veränderten Rahmenbedingungen uneingeschränkt fortgeführt werden konnte.

Im Berichtsjahr hat der WBM Konzern erstmals eine durch Standard & Poor's Financial Services LLC. vergebene Stand-Alone-Ratingnote von A mit stabilem Ausblick erhalten. Dies belegt die sehr gute Bonität des WBM Konzerns und eröffnet weitere Opportunitäten zur Finanzierung des Wachstumspfad.

Durch die konsequente Nutzung von Fördermitteln, die Optimierung der Finanzierungsstruktur und die Sicherung langfristiger Konditionen konnte die finanzielle Handlungsfähigkeit des Konzerns nachhaltig gestärkt werden, um die Umsetzung der Wachstums- und Bestandsentwicklungsstrategie weiter sicherzustellen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf € 1.572,3 Mio. (Vorjahr: € 1.439,0 Mio.). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf die Finanzierung von Neubauprojekten und Projektentwicklungsankäufe zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten pro Quadratmeter bewirtschaftete Wohn- und Gewerbefläche entwickelten sich entsprechend.

Ø VERSCHULDUNG GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN IN €/M ² WOHN- UND GWERBEFLÄCHE	2025	2024	ENTWICKLUNG	
			IN €	IN %
KONZERN	650	607	43	7,1
WBM	781	787	-6	-0,7
WBMI	713	727	-14	-2,0
WBF	448	449	-1	-0,2
BEWOG	828	497	331	66,6

Der deutliche Anstieg der Verschuldung je Quadratmeter bei der BEWOG ist im Wesentlichen auf Kreditaufnahmen in Höhe von € 110,6 Mio. für Neubauprojekte zurückzuführen, deren Fertigstellungen erst in den Jahren 2026 und 2027 erfolgen. Die entsprechenden Wohn- und Gewerbeflächen wirken sich erst mit Beginn der operativen Bewirtschaftung positiv auf die Verschuldungskennzahl aus. Bereinigt um die vorgenannten projektbezogenen Verbindlichkeiten ergibt sich für die BEWOG eine durchschnittliche Verschuldung von 510 €/m² zum 31. Dezember 2025.

2.2.6 PERSONAL

Der demografische Wandel und der anhaltende Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte stellen zentrale Herausforderungen für das Personalmanagement des WBM Konzerns dar. Vor diesem Hintergrund gewinnen Wissenssicherung, effiziente Prozesse sowie die Bindung, Gewinnung und gezielte Weiterentwicklung von Mitarbeitenden zunehmend an Bedeutung.

Die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität bildet einen zentralen Handlungsbereich. Sie wirkt sowohl nach innen durch die Förderung von Identifikation und langfristiger Bindung der Mitarbeitenden als auch nach außen durch die Unterstützung einer erfolgreichen Besetzung offener Stellen. In diesem Zusammenhang werden Weiterbildungsangebote, strukturierte Onboarding-Prozesse, Programme zur Führungskräfteentwicklung sowie Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben kontinuierlich ausgebaut. Ergänzend wurden Stellenprofile präzisiert und Formen der Zusammenarbeit modernisiert, um Transparenz, Vergleichbarkeit und Effizienz weiter zu erhöhen.

Parallel dazu werden Projekte der Personal- und Organisationsentwicklung fortgeführt. Ziel ist es, ein leistungsfähiges und zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld zu etablieren, das die organisatorische Stabilität stärkt, frühzeitig auf künftige Anforderungen ausgerichtet ist und die Grundlage für eine langfristig tragfähige Personalstrategie bildet.

PERSONALBESTAND IN MITARBEITENDE	31.12.2025		31.12.2024		DIFFERENZ	
	MA*	VBE**	MA*	VBE**	MA*	VBE**
Geschäftsführung	2	2,0	2	2,0	0	0,0
Angestellte	374	360,1	368	348,3	6	11,8
davon WBM	369	355,1	365	345,3	4	9,8
MMB	5	5,0	3	3,0	2	2,0
gewerbliche Arbeitnehmer (inkl. Hausmeister)	71	70,6	71	70,8	0	-0,2
Mitarbeitende ohne Auszubildende	447	432,7	441	421,1	6	11,6
Auszubildende/Studenten	26	26,0	24	24,0	2	2,0
Mitarbeitende in Freistellung	11	-	14	-	-3	-
MITARBEITENDE GESAMT	484	458,7	479	445,1	5	13,6

* Mitarbeitende
 ** Vollbeschäftigteneinheit

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf € 35,7 Mio. und lagen damit über dem Vorjahreswert von € 34,5 Mio. Die Kostensteigerung resultierte im Wesentlichen aus dem zum 1. Januar 2024 wirksam gewordenen Tarifvertrag mit einer Lohn- und Gehaltsanpassung von 2,6% zum 1. Februar 2025 sowie aus einer geplanten Anhebung der Anzahl Mitarbeitender. Trotz dieser Effekte blieben die Personalaufwendungen unter den entsprechenden Planansätzen, da offene Stellen teilweise nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt besetzt werden konnten.

Der im November 2025 abgeschlossene Vergütungstarifvertrag trat rückwirkend zum 1. November 2025 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2027. Er umfasst sowohl strukturelle Anpassungen der Entgelte als auch eine einmalige Sonderzahlung.

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

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

Per 31. Dezember 2025 ergibt sich für die jeweiligen Führungsebenen folgendes Bild:

PERSONAL/ANTEIL FÜHRUNGSKRÄFTE NACH FÜHRUNGSEBENE	FRAUEN	MÄNNER	%-ANTEIL
Geschäftsführung	0	2	0,0
Führungskreis 1	3	4	42,9
Führungskreis 2	12	4	75,0
Führungskreis 3	14	13	51,9
GESAMT	29	23	55,8

Mit einem Frauenanteil von 55,5% im Aufsichtsrat der WBM (fünf Frauen und vier 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.

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 wahr.

2.2.7 DIGITALISIERUNG

Umfangreiche Digitalisierungsinitiativen des Jahres 2025 unterstreichen, dass der WBM Konzern Digitalisierung nicht allein als technische Modernisierung, sondern als ganzheitliche organisatorische Weiterentwicklung begriffen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat der WBM Konzern die Digitalstrategie weiterentwickelt. Während das grundlegende Digitalmodell konzipiert und der digitale Iststand erhoben wurde, ist auf dieser Basis im Jahr 2026 geplant, das Zielbild der Digitalisierung weiter zu schärfen und konkretisierende Maßnahmen abzuleiten.

Ein wesentlicher Meilenstein war die Ablösung des bisherigen und die Implementierung eines neuen Planungstools, das die strategische Steuerung des Konzerns unterstützt. Im Rahmen dieses Projekts wurden moderne technische Cloud- und Data-Lakehouse-Lösungen weiter ausgebaut.

Mit der Einführung einer CAFM-Lösung wurde ein bedeutender Schritt zur Digitalisierung und rechtssicheren Abbildung der Betreiber- und Instandhaltungsprozesse realisiert.

Mit der Vorbereitung des Transformationsprojekts zur Ablösung des bestehenden ERP-Systems ab dem Jahr 2028 wird die Grundlage für effizientere End-to-End-Prozesse von der Stammdatenverwaltung über die Bewirtschaftung bis hin zur Kundenkommunikation gelegt und die Voraussetzungen für eine weitreichende Prozessautomatisierung sowie die nahtlose Integration von Business-Intelligence- und CAFM-Systemen geschaffen.

2.3 KONZERN-ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1 KONZERN-ERTRAGSLAGE

Der WBM Konzern schloss das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von € 36,4 Mio. ab und übertraf damit den Planwert von € 25,6 Mio. um € 10,8 Mio. Das EBITDA lag mit € 122,3 Mio. um € 14,5 Mio. über dem Planwert von € 107,8 Mio. Das über dem Plan liegende EBITDA ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (€ 6,3 Mio.), Auflösungen von Rückstellungen ohne Betriebskosten (€ 4,9 Mio.) sowie auf die höheren Ist-Mieterträge (€ 3,5 Mio.) zurückzuführen.

Das Jahresergebnis wurde zusätzlich durch das Ergebnis aus der Immobilienbewertung (€ 2,2 Mio.) sowie das bessere Finanzergebnis (€ 2,1 Mio.) positiv beeinflusst. Ein gegenläufiger Effekt (€ -8,6 Mio.) ist bei dem Verbrauch und der Auflösung latenter Steuern zu verzeichnen.

Die Darstellung der Ertragslage wurde strukturell angepasst, um die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens transparenter und aussagekräftiger abzubilden. Durch die neue Struktur können die wesentlichen Ergebnisbeiträge, deren Ursachen sowie ihre Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung klarer voneinander abgegrenzt und besser nachvollzogen werden. Zur Gewährleistung einer konsistenten und vergleichbaren Berichterstattung wurde die neue Struktur ebenfalls auf das Vorjahr angewandt.

ERTRAGSLAGE KONZERN	2025		2024		VERÄNDERUNG	
	T€	%*	T€	%*	T€	%
Mieterträge	242.027	100,0	228.319	100,0	13.708	6,0
davon Istmieten	238.404	98,5	224.718	98,4	13.686	6,1
Ergebnis aus Betriebskosten	-4.693	1,9	-5.331	2,3	638	-12,0
Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	-76.953	31,8	-82.843	36,3	5.890	-7,1
Personalaufwendungen	-32.044	13,2	-30.885	13,5	-1.159	3,8
übrige Erträge	19.772	8,2	19.066	8,4	706	3,7
übriger Aufwand	-25.815	10,7	-22.895	10,0	-2.919	12,8
EBITDA	122.293	50,5	105.430	46,2	16.863	16,0
Abschreibung auf das Anlagevermögen	-48.683	20,1	-46.234	20,2	-2.449	5,3
Finanzergebnis	-30.168	12,5	-24.940	10,9	-5.229	21,0
Beteiligungsergebnis	2.486	1,0	2.187	1,0	299	13,7
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	2.240	0,9	-14.984	6,6	17.224	<-100
Ertragsteuern	-11.724	4,8	2.262	1,0	-13.986	<-100
JAHRESERGEBNIS	36.443	15,1	23.721	10,4	12.723	53,6

* Verhältnis zu den Mieterträgen

Der Anstieg der Mieterträge um € 13,7 Mio. ist im Wesentlichen auf höhere Istmieten zurückzuführen. Im Wohnbereich erhöhten sich die Istmieten um € 10,9 Mio., vor allem durch Bestandszugänge aus Neubauprojekten, Mietanpassungen bei Wiedervermietungen und nach §§ 558 und 559 BGB unter Berücksichtigung der Vorgaben der KoopV und des Leistbarkeitsversprechens. Im Gewerbebereich stiegen die Istmieten gegenüber dem Vorjahr um € 2,6 Mio. Diese Entwicklung resultierte insbesondere aus Erstvermietungen nach Fertigstellungen sowie aus vertraglich vereinbarten Mietanpassungen. Der WBM Konzern verfügt über einen umfangreichen Gewerbebestand. Bei einem Flächenanteil von rund 12% entfielen etwa 24% der Ist-Mieterträge auf die Gewerbevermietung.

Das Ergebnis aus Betriebskosten umfasst alle betriebskostenrelevanten Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung. Es entspricht dem Anteil der Aufwendungen, der infolge von Leerständen sowie nicht umlagefähigen Kosten vom Unternehmen selbst zu tragen ist. Die Veränderungen im Jahresvergleich resultierten hauptsächlich aus höheren Betriebskostenausgaben und geringeren nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Aufwendungen aus der Instandhaltung fielen im Jahr 2025 um € 5,9 Mio. geringer als im Vorjahr an. Hier wirkten sich unter anderem die Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen (€ 6,7 Mio.) bei energetischen Maßnahmen sowie wirtschaftlich günstigere Angebote im Rahmen von Vergabeprozessen aus.

Im übrigen Aufwand sind unter anderem die Anschaffungen für Messtechnik der MMB enthalten, deren Umfang sich aufgrund der Geschäftsausweitung gegenüber dem Vorjahr um € 1,6 Mio. erhöht hat. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Abschreibungen von Forderungen aus der Vermietung stiegen im Geschäftsjahr an. Ursächlich bedingt waren diese durch Insolvenzen im Gewerbebereich, die mit einem zusätzlichen Aufwand von € 0,7 Mio. verbunden waren.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Erhöhung des EBITDA im Wesentlichen auf gestiegene Istmieten sowie auf geringere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung zurückzuführen, wobei höhere Personal- und übrige Aufwendungen diese Effekte teilweise kompensierten.

Das Ergebnis der Immobilienbewertung betrug € 2,2 Mio. und lag deutlich über dem Vorjahr, das von Veränderungen der Bewertungsparameter (Liegenschaftszinsen und Bodenrichtwerte) geprägt war.

Im Finanzergebnis werden die Zinsaufwendungen und die Zinserträge ausgewiesen. Es spiegelt das fortgesetzte Bestandswachstum des WBM Konzerns wider. Aufgrund damit verbundener zusätzlicher Darlehensaufnahmen erhöhten sich die Zinsaufwendungen um € 4,3 Mio., während die Zinserträge gleichzeitig um € 1,0 Mio. zurückgingen.

Die Ertragsteuern von € 11,7 Mio. betreffen mit € 8,6 Mio. Aufwendungen (Vorjahr: € 5,4 Mio. Aufwendungen) aus den laufenden und latenten Steuern des Jahres 2025 und mit € 3,1 Mio. Aufwendungen (Vorjahr: € 7,6 Mio. Ertrag) periodenfremde laufende und latente Steuern. Die periodenfremden Steueraufwendungen sind primär von der Auflösung der latenten Körperschaftsteuer aus den sinkenden Körperschaftsteuersätzen ab 2028 geprägt.

2.3.2 KONZERN-VERMÖGENSLAGE

Zur Darstellung der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von € 99,5 Mio. saldiert.

VERMÖGENSLAGE KONZERN	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG IM GJ
	TC	TC	TC
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	2.600.797	2.346.409	254.389
Finanzanlagen	49.117	49.024	93
Geldbeschaffungskosten	223	239	-16
Latente Steuern	37.890	47.642	-9.753
	2.688.027	2.443.314	244.713
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Vorräte und Forderungen	18.542	19.348	-806
Liquide Mittel	51.330	26.812	24.518
Aktiver Unterschiedsbetrag	0	15	-15
Rechnungsabgrenzungsposten	824	770	54
	70.695	46.945	23.750
BILANZVOLUMEN	2.758.723	2.490.259	268.463
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	1.047.593	942.583	105.010
Rückstellungen	763	1.009	-246
Verbindlichkeiten	1.332.863	1.202.202	130.660
Rechnungsabgrenzungsposten	45.298	21.509	23.788
	2.426.516	2.167.303	259.213
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Rückstellungen	55.907	51.563	4.343
Verbindlichkeiten	276.089	271.076	5.013
Rechnungsabgrenzungsposten	210	316	-105
	332.206	322.956	9.250
BILANZVOLUMEN	2.758.723	2.490.259	268.463

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um € 268,5 Mio. auf € 2.758,7 Mio. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 90,3 % (Vorjahr: 88,7%) durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultierte im Wesentlichen aus Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (€ 241,2 Mio.), Einbringungen von Grundstücken durch den Gesellschafter inklusive Grunderwerbsteuer (€ 64,3 Mio.) sowie Zuschreibungen aus der Immobilienbewertung (€ 6,2 Mio.). Reduzierend wirkten sich planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen von € 48,7 Mio. sowie außerplanmäßige Abschreibungen von € 4,0 Mio. aus.

Das Eigenkapital erhöhte sich um € 105,0 Mio. Die Veränderung ist durch die Grundstückseinbringungen (€ 60,6 Mio.), das Jahresergebnis (€ 36,4 Mio.) und einen Zuschuss (€ 8,0 Mio.) durch den Gesellschafter bedingt. Die Eigenkapitalquote betrug 38,0% und blieb damit auf dem Vorjahresniveau (37,9%).

Die langfristigen Verbindlichkeiten im Jahr 2025 enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus Darlehenszugängen für Neubauprojekte.

Die Erhöhungen des langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergaben sich überwiegend aus Zuschüssen aus Mitteln der Wohnungsbauförderung, die über den jeweiligen Förderzeitraum erfolgswirksam aufgelöst werden.

2.3.3 KONZERN-FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung ist Bestandteil des Konzernabschlusses und wird separat dargestellt.

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

CASHFLOW	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	120.828	108.965
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-235.506	-246.429
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	139.196	113.691
Veränderung der Zahlungsmittel	24.518	-23.773
Zahlungsmittel zum 01.01.	26.812	50.585
Zahlungsmittel zum 31.12.	51.330	26.812

Der Finanzmittelbestand des WBM Konzerns umfasste zum Stichtag den Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 51,3 Mio.

Der im Vergleich zum Vorjahr um € 11,9 Mio. höhere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen.

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie spiegelt sich im anhaltend hohen Cashflow aus der Investitionstätigkeit wider. Den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und Anzahlungen auf Anlagen im Bau (€ 234,3 Mio.), in immaterielle Vermögenswerte (€ 2,0 Mio.) sowie in technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung (€ 1,4 Mio.) standen Einzahlungen aus der Tilgung von Ausleihungen (€ 1,1 Mio.) und Zinseinzahlungen (€ 1,1 Mio.) gegenüber.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte einerseits durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und andererseits durch die im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesenen Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von € 179,1 Mio. Im Cashflow der Finanzierungstätigkeit stehen den Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen planmäßige Tilgungen (€ 32,4 Mio.), Zinszahlungen (€ 31,1 Mio.) sowie außerplanmäßige Tilgungen (€ 5,8 Mio.) gegenüber. Der WBM Konzern erhielt € 21,4 Mio. Zuschüsse durch Fördermittelgeber und einen weiteren Zuschuss von € 8,0 Mio. durch den Gesellschafter, das Land Berlin, als Eigenkapitalzuführung im Zusammenhang mit einem eingebrachten Grundstück.

Für eine ordnungsgemäße Disposition und Liquiditätssteuerung innerhalb des WBM Konzerns bestehen Kreditlinien von insgesamt € 89,0 Mio. Diese sind bis auf Weiteres gewährt.

Der DSCR liegt bei 1,9 bei einem Planwert von 1,5. Der WBM Konzern war stets in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

2.3.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der WBM Konzern erzielte 2025 ein deutlich verbessertes Ergebnis und übertraf die wesentlichen Planwerte. Der Jahresüberschuss sowie das gesteigerte EBITDA resultieren vor allem aus höheren Mieterträgen, geringeren Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie positiven Effekten aus der Immobilienbewertung.

Die Vermögenslage ist durch ein wachstumsbedingtes höheres Bilanzvolumen geprägt, getragen von umfangreichen Investitionen und Grundstückseinbringungen. Trotz steigender Darlehensaufnahmen blieb die langfristige Finanzierung gesichert; das Eigenkapital wurde gestärkt.

Die Finanzlage ist stabil: Ein höherer operativer Cashflow und zusätzliche Kreditaufnahmen ermöglichten die Finanzierung der Investitionsvorhaben; die Liquidität war jederzeit gewährleistet und der DSCR liegt deutlich über dem Planwert.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER WBM

2.4.1 ERTRAGSLAGE WBM

Die WBM beendete das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von € 31,9 Mio., bei einem Planwert von € 13,7 Mio. Das positivere Ergebnis resultierte vorrangig aus der Ausschüttung des Jahresüberschusses von € 30,4 Mio. der WBF aus dem Jahr 2024 (Planwert € 20,0 Mio.) sowie der Immobilienbewirtschaftung. Das geplante EBITDA von € 25,1 Mio. wurde um € 5,9 Mio. übertroffen.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 7,22 €/m² und lag damit um 0,39 €/m² über dem Vorjahreswert sowie über dem geplanten Niveau von 7,12 €/m². Der Anstieg der Mieten resultierte im Wesentlichen aus Bestandserweiterungen durch Neubauten und Mietanpassungen. Die durchschnittliche Istmiete lag bei 7,01 €/m² bei einem Planwert von 6,95 €/m².

Bei den Gewerbeflächen der WBM erhöhte sich die durchschnittliche Sollmiete um 0,52 €/m² auf 16,76 €/m² und lag damit auch über dem Planwert von 16,52 €/m². Auch hier wirkten sich Mietanpassungen entsprechend der vertraglichen Konditionen und Erstvermietungen von

Neubauflächen positiv aus. Die realisierte Istmiete lag mit 16,51 €/m² um 0,43 €/m² über dem Planwert.

Die Darstellung der Ertragslage wurde, wie die Konzernertragslage, in beiden Jahren strukturell angepasst.

ERTRAGSLAGE WBM	2025		2024		VERÄNDERUNG	
	T€	%*	T€	%*	T€	%
Mieterträge	82.400	100,0	75.942	100,0	6.457	8,5
davon Istmieten	80.912	98,2	74.542	98,2	6.370	8,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-1.511	1,8	-2.455	3,2	944	-38,5
Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	-34.448	41,8	-39.803	52,4	5.356	-13,5
Personalaufwendungen	-34.248	41,6	-33.094	43,6	-1.154	3,5
übrige Erträge	37.412	45,4	39.666	52,2	-2.255	-5,7
übriger Aufwand	-18.586	22,6	-18.216	24,0	-369	2,0
EBITDA	31.019	37,6	22.040	29,0	8.979	40,7
Abschreibung auf das Anlagevermögen	-18.428	22,4	-17.162	22,6	-1.266	7,4
Finanzergebnis	-11.180	13,6	-9.403	12,4	-1.777	18,9
Beteiligungsergebnis	32.210	39,1	33.586	44,2	-1.376	-4,1
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-317	0,4	-7.981	10,5	7.663	-96,0
Ertragsteuern	-1.357	1,6	534	0,7	-1.890	<-100
JAHRESERGEBNIS	31.947	38,8	21.614	28,5	10.333	47,8

* Verhältnis zu den Mieterträgen

Im Vergleich zum Vorjahr resultierte der Anstieg der Mieterträge um € 6,5 Mio. im Wesentlichen aus höheren Istmieten (€ 6,4 Mio.). Im Wohnbereich (€ 4,0 Mio.) ergaben sich diese vorrangig durch Bestandszugänge (Neubau) sowie Mietanpassungen durch Neuvermietung und nach §§ 558 und 559 BGB unter Beachtung der Vereinbarungen der KoopV und des Leistbarkeitsversprechens. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Istmieten im Gewerbebestand um € 2,1 Mio. Die Steigerung resultierte neben Erstvermietungen nach Baufertigstellungen und Mietanpassungen entsprechend der vertraglichen Konditionen auch aus geringeren Erlösschmälerungen.

Die übrigen Erträge werden primär durch Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung und für die Verwaltung der Tochtergesellschaften (€ 27,1 Mio.) bestimmt, die im Wesentlichen über kein eigenes Personal verfügen. Aktivierte Eigenleistungen und Umsatzerlöse im Zusammenhang mit Bauleistungen sind unter anderem weitere Bestandteile. Der Rückgang der Position im Jahresvergleich resultiert aus konzerninternen Erlösen aus dem Verkauf von Anlagevermögen im Jahr 2024.

Das Beteiligungsergebnis wird unverändert zum Vorjahr bestimmt durch die Ausschüttung des Vorjahresergebnisses der WBF. Berücksichtigt wurden weiterhin Erträge aus Ausleihungen sowie die Gewinnausschüttung der WIS (€ 0,9 Mio.) und der Verlustausgleich gegenüber der MMB (€ 0,7 Mio.) aufgrund bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

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 (€ 16,7 Mio.) und unfertige Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen (€ 32,8 Mio.) saldiert.

VERMÖGENSLAGE WBM	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG IM GJ
	TC	TC	TC
AKTIVA			
Langfristiger Bereich			
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	1.180.180	1.052.622	127.558
Finanzanlagen	349.763	352.299	-2.536
	1.529.943	1.404.921	125.022
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Vorräte und Forderungen	9.814	38.741	-28.927
Liquide Mittel	50.722	25.789	24.933
Aktiver Unterschiedsbetrag	0	15	-15
Rechnungsabgrenzungsposten	816	747	69
	61.352	65.292	-3.940
BILANZVOLUMEN	1.591.295	1.470.213	121.082
PASSIVA			
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	882.609	782.095	100.514
Verbindlichkeiten	516.621	503.709	12.912
Latente Steuern	1.715	891	824
Rechnungsabgrenzungsposten	17.169	13.827	3.342
	1.418.114	1.300.522	117.592
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Rückstellungen	32.331	27.909	4.422
Verbindlichkeiten	140.640	141.466	-826
Rechnungsabgrenzungsposten	210	316	-105
	173.181	169.691	3.490
BILANZVOLUMEN	1.591.295	1.470.213	121.082

Die Bilanzsumme laut Vermögenslage erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um € 121,1 Mio. auf € 1.591,3 Mio. Die langfristigen Vermögensgegenstände waren zu 92,7% (Vorjahr: 92,6%) durch langfristige Mittel gedeckt.

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultierte im Wesentlichen aus Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte (€ 86,7 Mio.) und Einbringungen von Grundstücken durch

den Gesellschafter inklusive Grunderwerbsteuer (€ 64,3 Mio.). Reduzierend wirkten sich planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die Auflösung einer Rückstellung (€ 4,2 Mio.) sowie Tilgungszuschüsse für zwei Neubauobjekte (€ 3,0 Mio.) aus.

Die Entwicklung des Postens langfristiger Finanzanlagen ist im Wesentlichen geprägt durch planmäßige Tilgungen von Ausleihungen.

Der Anstieg des Eigenkapitals um € 100,5 Mio. ist auf die Grundstückseinbringungen (€ 60,6 Mio.), das Jahresergebnis (€ 31,9 Mio.) sowie einen Gesellschafterzuschuss (€ 8,0 Mio.) zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote stieg von 53,2% im Vorjahr auf 55,5%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten im Jahr 2025 enthalten ausschließlich Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus Darlehenszugängen für Neubaumaßnahmen.

Die Erhöhung des langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungspostens ergab sich überwiegend aus Zuschüssen aus Mitteln der Wohnungsbauförderung, die über den jeweiligen Förderzeitraum erfolgswirksam aufgelöst werden.

2.4.3 FINANZLAGE WBM

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

CASHFLOW	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	33.050	24.009
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-49.844	-38.234
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.728	-9.735
Veränderung der Zahlungsmittel	24.934	-23.960
Zahlungsmittel zum 01.01.	25.788	49.748
Zahlungsmittel zum 31.12.	50.722	25.788

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

Die positive Entwicklung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen sowie geringeren Auszahlungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

Die Wachstumsstrategie der WBM spiegelt sich im Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch Auszahlungen in das Sachanlagevermögen wider. Diese betreffen Neubaumaßnahmen in Höhe von € 79,8 Mio. sowie Modernisierungsmaßnahmen im Bestand von € 1,7 Mio. Gemäß Gesellschafterbeschluss führte das Tochterunternehmen WBF seinen Gewinn des Jahres 2024 (€ 30,4 Mio.) vollständig an die WBM ab.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Einzahlungen aus Finanzkrediten in Höhe von € 40,2 Mio. zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen geprägt. Diesem stehen Zinszahlungen von € 12,7 Mio. und planmäßige Tilgungen (€ 15,8 Mio.) und außerplanmäßige Tilgungen (€ 5,6 Mio.) gegenüber. Die WBM erhielt einen Zuschuss von € 8,0 Mio. durch den Gesellschafter, das Land Berlin, als Eigenkapitalzuführung im Zusammenhang mit einem eingebrachten Grundstück. Als Poolführerin des konzernweiten Cash-Pools steuert die WBM die Liquidität des Konzerns. Der Saldo zwischen Kreditvergaben/-rückzahlungen von € 28,1 Mio. erhöht den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit entsprechend.

Die für den Konzern vereinbarten Kreditlinien von € 89,0 Mio. gelten auch für die WBM als Einzelunternehmen. Die WBM war stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

2.4.4 GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG WBM

Die WBM erzielte 2025 ein deutlich über dem Plan liegendes Ergebnis. Der Jahresüberschuss wurde im Wesentlichen durch die höhere Gewinnausschüttung der WBF sowie positive Effekte aus der Immobilienbewirtschaftung getragen. Höhere Wohn- und Gewerbemieten führten ebenso zu einem verbesserten EBITDA, das den Planwert klar übertraf.

Die Vermögenslage ist durch wachstumsbedingte Investitionen in Neubau- und Bestandsobjekte sowie Grundstückseinbringungen des Gesellschafters geprägt. Das Eigenkapital stieg deutlich, wodurch die Eigenkapitalquote weiter gestärkt wurde; die langfristige Finanzierung ist gesichert und basiert überwiegend auf Darlehenszugängen für Neubaumaßnahmen.

Die Finanzlage zeigt eine stabile Liquiditätssituation: Ein erhöhter operativer Cashflow sowie Kreditaufnahmen ermöglichten die Finanzierung der Investitionen. Die WBM war jederzeit zahlungsfähig und verfügt zudem über den Zugriff auf konzernweit eingerichtete Kreditlinien.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Im Mittelpunkt des integrierten Risiko- und Chancenmanagementsystems stehen die wesentlichen internen und externen Geschäftsrisiken, die sich aus den Aktivitäten der einzelnen Gesellschaften des WBM Konzerns ergeben. Dazu zählen insbesondere branchen- und geschäftsmodellspezifische Risiken, Risiken aus Führung und Organisation einschließlich Personal, Markt-, Objekt-, Finanz-, Rechts- und IT-Risiken sowie Risiken im Zusammenhang mit Compliance und Bauprojekten. Der Erhebungs- und Analysezeitraum richtet sich dabei in der Regel nach dem Planungshorizont der fünfjährigen Mittelfristplanung.

Die systematische Erfassung bildet die Grundlage für eine strukturierte Bewertung, Steuerung und Überwachung aller relevanten Risikokategorien. Durch die klare Zuordnung der Risiken zu Verantwortungsbereichen und die kontinuierliche Analyse ihrer Auswirkungen können potenzielle Belastungen frühzeitig erkannt und angemessene Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Gleichzeitig ermöglicht die Einbindung chancenorientierter Aspekte eine ausgewogene Betrachtung, um positive Entwicklungen gezielt zu fördern und strategisch zu nutzen.

Die Risikobewertung ermittelt auf Basis der identifizierten Risiken das Risikopotenzial im Bewertungszeitraum. Bei der monetären Betrachtung setzt es sich aus „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und potenzieller „Auswirkung“ zusammen. Durch Einbeziehung bestehender und geplanter Maßnahmen wird das Bruttoisiko zum verbleibenden Restrisiko (Nettorisiko) reduziert.

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

Auf Grundlage der Risikobewertung wird das jeweilige Risikopotenzial ermittelt. Die Risikobedeutung ergibt sich dabei aus der Zuordnung zu den entsprechenden Risikoklassen.

Mit der Einordnung eines Risikos in die Risikoklasse 2 oder höher wird eine festgelegte Normstrategie zum Umgang mit dem Risiko ausgelöst. Risiken ab Risikoklasse 3 unterliegen darüber hinaus einer erhöhten Beobachtung sowie erweiterten Anforderungen an Prävention und Berichterstattung innerhalb des WBM Konzerns.

Risikobewertung

Legende	Risikoklasse 0	Risikoklasse 1	Risikoklasse 2	Risikoklasse 3	Risikoklasse 4
Gefährdungspotential	unbedeutend	gering	mittel	hoch	schwerwiegend

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 T€ -100	> T€ -100 bis T€ -1.000	> T€ -1.000 bis T€ -5.000	> T€ -5.000 bis T€ -15.000	> T€ -15.000 bis T€ -50.000	> T€ -50.000
			unbedeutend	gering	mittel	hoch	schwerwiegend	kritisch
Auswirkung								

Die Berichterstattung über die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken erfolgt regelmäßig im Jahresbericht des WBM Konzerns sowie quartalsweise in Form eines Risikokurzberichts. Bei besonderen Anlässen oder Bedarf wird ergänzend eine Ad-hoc-Berichterstattung vorgenommen.

3.1.1 EINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der WBM Konzern agiert weiterhin in einem Umfeld, das durch hohe Volatilität, Unsicherheit und zunehmende Komplexität geprägt ist. Die Vorhersehbarkeit globaler wirtschaftlicher und politischer Entwicklungen nimmt weiter ab. Daraus ergeben sich insbesondere folgende wesentliche Risikofaktoren für das Risikomanagement:

- Anhaltende geopolitische Spannungen infolge von Kriegen und Konflikten sowie die erratische politische Lage in den USA mit der Folge von starken Preisschwankungen bei Energie, Rohstoffen und Baumaterialien, Engpässe und Störungen in Lieferketten sowie steigende Finanzierungskosten.
- Verschärfte Klima- und Energieanforderungen, insbesondere durch strengere gesetzliche Vorgaben zum Klimaschutz, zur Energieeffizienz und zu technischen Gebäudestandards.
- Fachkräftemangel, demografisch bedingte Personalengpässe und die hohen Anforderungen an Digitalisierungsprojekte bergen das Risiko temporärer Performanceeinbußen und Verzögerungen bei der Erreichung strategischer Transformationsziele.
- Wachsende Risiken durch Cyberangriffe und Angriffe auf kritische Infrastrukturen, die erhöhte Anforderungen an den Schutz von IT-Systemen und technischer Gebäudeausstattung nach sich ziehen.

Das Risikoinventar des WBM Konzerns umfasst derzeit rund 100 Risiken, die einer kontinuierlichen Überwachung unterliegen. Erfasst werden sowohl allgemeine Risikopositionen – wie zum Beispiel die oben genannten Faktoren, potenzielle Mietausfälle infolge längerer Leerstände oder mögliche Schadenersatzforderungen – als auch konkrete Einzelrisiken, etwa die Umstellung des ERP-Systems (Pkt. 2.2.7), oder aus anhängigen Rechtsstreitigkeiten.

Ein wesentliches Risiko stellt weiterhin die Entwicklung der Baukosten im Neubau (Risiko-kategorie 3) dar. Verschiedene unvorhergesehene Ereignisse – beispielsweise Leistungsänderungen, Ausführungsfehler, Lieferengpässe, Altlastenfunde, Kapazitätsengpässe bei vertraglich gebundenen Dienstleistern oder Verzögerungen von Genehmigungsverfahren – können Unterbrechungen der Bauausführung sowie Verzögerungen bei Projektfertigstellungen verursachen. Obwohl derartige Störungen in der Kalkulation berücksichtigt werden, ist mittelfristig nicht von einer spürbaren Entspannung auszugehen. Es besteht daher weiterhin das Risiko steigender Baukosten durch Mehrkostenforderungen ausführender Unternehmen sowie durch einen allgemeinen Anstieg der Preissteigerungsrate. Lieferprobleme und Materialengpässe können zudem weitere Verzögerungen bewirken und im Einzelfall die Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen gefährden oder zu längeren Leerstandszeiten führen.

Mit den Stadtentwicklungsprojekten an verschiedenen Standorten in Berlin wird der WBM Konzern mit der Realisierung von anspruchsvollen Projekten mit multifunktionalen Nutzungen betraut. Diese erfordern hohe Abstimmungsbedarfe mit verschiedenen Stakeholdern sowie einen hohen Anspruch an die Partizipation der Stadtgesellschaft. Zu den üblichen Baurisiken kommen bei den vorgenannten komplexen Quartieren extern gesteuerte Planungsvorgaben, ein erhöhtes Terminrisiko aufgrund komplexer Abstimmungen und Genehmigungsprozesse sowie externe Vorgaben für Qualitäten und Vermietungen hinzu.

Risiken, die den Fortbestand des WBM Konzerns oder einer seiner Gesellschaften gefährden könnten, sind per 31. Dezember 2025 nicht erkennbar. Auch die Mittelfristplanung zeigt keine Entwicklungen, die eine Gefährdung der Fortführung oder der Zahlungsfähigkeit des Konzerns erwarten lassen. Die teilweise zu erwartenden Auswirkungen auf die Leistungsindikatoren für das Jahr 2026 werden im Abschnitt 3.3 „Prognosebericht“ erläutert.

3.2 CHANCENBERICHT

Das Chancenmanagement des WBM Konzerns ist darauf ausgerichtet, strategische Verbesserungs- und Einsparpotenziale mit einer langfristigen und nachhaltigen Perspektive zu identifizieren. Im Mittelpunkt steht die frühzeitige Erkennung von Entwicklungen, die zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beitragen können. Durch gezielte Investitionen in zukunftsfähige Projekte sowie durch den Ausbau strategischer Partnerschaften ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten, die Marktposition des Konzerns weiter zu festigen und seine Rolle als erfolgreiches kommunales Immobilienunternehmen langfristig auszubauen.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands (siehe auch Punkt 2.2.3) sowie die Umstellung auf klimafreundliche Energieträger bietet weiterhin erhebliche Chancen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Steigerung der energetischen Performance des Portfolios. Unter Berücksichtigung aktueller Instandsetzungsbedarfe und im Sinne eines nachhaltigen Substanzerhalts werden dabei vorrangig Gebäude mit den niedrigsten Energieeffizienzklassen identifiziert und in den Fokus genommen. Die betreffenden Gebäude werden sowohl hinsichtlich der Einsatzmöglichkeiten serieller Sanierungslösungen als auch im Hinblick auf potenzielle Veränderungen der Wärmeversorgung untersucht – insbesondere mit Blick auf einen Anschluss an lokal verfügbare Fernwärmenetze. Die daraus resultierenden Optionen bieten zusätzliche Chancen zur weiteren Dekarbonisierung des Portfolios und zur langfristigen Sicherung der Energieeffizienz und somit Kosteneinsparungen und eine bessere Vermarktungs- und Finanzierungsfähigkeit.

Die fortschreitende Digitalisierung sowie der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz eröffnen dem WBM Konzern erhebliche Potenziale zur Optimierung und Weiterentwicklung seiner Geschäftsprozesse. Moderne digitale Technologien und lernfähige Softwarealgorithmen werden künftig in der Lage sein, zunehmend komplexe Aufgaben zu übernehmen und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dies schafft Chancen, Kosten zu senken und Arbeitsabläufe zu optimieren.

Eine wesentliche zusätzliche Zukunftschance ergibt sich aus der geplanten Einführung eines neuen ERP-Systems. Die neue Systemlandschaft wird die Grundlage für durchgängige digitale End-to-End-Prozesse und damit von der Stammdatenverwaltung über die Bewirtschaftung bis hin zur Kundenkommunikation bilden. Darüber hinaus erleichtert sie die Integration von Business-Intelligence- und CAFM-Systemen und schafft damit Voraussetzungen für zukünftige Digitalisierungsschritte.

Um die sich daraus ergebenden Chancen vollumfänglich nutzen zu können, ist es zugleich erforderlich, sowohl den demografischen Wandel für neue Kompetenzprofile zu nutzen als auch die digitalen Kompetenzen der Mitarbeitenden kontinuierlich auszubauen. Durch gezielte Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen kann der Transformationsprozess erfolgreich begleitet und die Leistungsfähigkeit des Konzerns nachhaltig gestärkt werden.

Für den WBM Konzern ergeben sich aus der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion Berlin weiterhin wesentliche Chancen. Aufgrund des strukturell knappen Angebots besteht eine dauerhaft stabile Nachfrage nach preisgebundenem sowie bezahlbarem Wohnraum. Dies schafft eine hohe Planungssicherheit, insbesondere durch die langfristig ausgerichteten Vermietungsmodelle des Konzerns.

Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Chancen aus der Möglichkeit, sozial orientierte Wohnangebote gezielt auszubauen. Dazu gehören insbesondere seniorengerechte und barrierearme Wohnungen sowie neue Wohnformen wie Clusterwohnungen. Durch diese Ausrichtung kann der WBM Konzern den spezifischen Bedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen präzise bedienen und seine Rolle als kommunales Wohnungsunternehmen mit klarer sozialer Ausrichtung weiter stärken.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigte im beginnenden Geschäftsjahr 2026 nach einer mehrjährigen konjunkturellen Schwächephase erste Anzeichen einer Erholung. Die Deutsche Bundesbank ging in ihrer Prognose für das Jahr 2026 von einem kalenderbereinigten Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 0,6% aus.

Seit Februar 2026 haben sich die Rahmenbedingungen infolge des ausgebrochenen Konflikts im Iran deutlich verschlechtert. Die konjunkturelle Erholung Deutschlands wird durch die erheblich gestiegenen Öl- und Gaspreise spürbar beeinträchtigt.

Die damit einhergehende Erhöhung des Preisniveaus führt zu einem verstärkten Inflationsdruck, der entsprechende Zinsreaktionen nach sich ziehen kann. Dies wirkt hemmend auf die Bautätigkeit in der Wohnungswirtschaft. Zudem können die gestiegenen Energiepreise sowohl zu höheren zukünftigen Baukosten als auch zu einer zusätzlichen Belastung der laufenden Betriebskosten von Immobilien führen. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist in erheblichem Maße von der Dauer und dem Verlauf des Konflikts abhängig. Sollte dieser zeitnah beendet werden, kann mit einer Stabilisierung der Energiepreise und damit von einer wirtschaftlichen Erholung ausgegangen werden.

Unter dieser Annahme zeichnet sich für 2026 ein moderater wirtschaftlicher Erholungspfad ab. Die Bundesbank erwartet eine deutliche Verstärkung der konjunkturellen Dynamik im Jahr 2027, während strukturelle Herausforderungen – insbesondere der Fachkräftemangel und ein nur gering wachsendes Produktionspotenzial – weiterhin bestehen bleiben werden.¹⁷

Für den Standort Berlin prognostiziert die Investitionsbank Berlin für 2026 ein Wirtschaftswachstum von 1,8%.¹⁸ Wesentliche Impulse werden von erheblich steigenden öffentlichen Investitionen ausgehen. Das Land Berlin plant, seine wirtschaftsbezogenen Ausgaben im Jahr 2026 zu erhöhen, insbesondere für Verkehrsinfrastruktur, ÖPNV-Ausbau sowie Brücken- und Straßenbau.

Von besonderer Bedeutung für die Wohnungswirtschaft wird die geplante Verdopplung der Fördermittel im Wohnungsbau sein. Gleichzeitig zeigen die IBB-Daten eine Trendwende im Bau, mit stark steigenden Genehmigungen und Auftragseingängen. Dies deutet auf eine allmähliche Stabilisierung der Bauaktivitäten hin, auch wenn das Zinsniveau weiterhin dämpfend wirkt.¹⁹

¹⁷ Deutschland-Prognose der Bundesbank: Wirtschaft erholt sich allmählich wieder | Deutsche Bundesbank

¹⁸ Berlin Konjunktur – Positiver Ausblick dank Investitionsinitiative – Investitionsbank Berlin

¹⁹ Berlin Konjunktur – Positiver Ausblick dank Investitionsinitiative – Investitionsbank Berlin

Insgesamt kann für 2026 von einem stabilen Marktumfeld für kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin ausgegangen werden. Die Kombination aus hoher Nachfrage, steigenden Fördermitteln und einer sich erholenden Baukonjunktur schafft günstige Rahmenbedingungen für Investitions- und Modernisierungsprojekte.²⁰

Mittelfristplanung WBM Konzern

Die Prognose des WBM Konzerns stützt sich auf die aktuelle Unternehmensplanung. Sie berücksichtigt die bisherige Geschäftsentwicklung, die maßgeblichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die strategische Ausrichtung des Konzerns unter Einbeziehung der relevanten internen Steuerungskennzahlen.

Die Planung des WBM Konzerns für die kommenden Jahre ist geprägt von umfangreichen Investitionen in den Bestand, insbesondere zur Erreichung der Klimaschutzziele, sowie von der konsequenten Fortführung der Wachstumsstrategie. Im Fokus der Bestandsmaßnahmen stehen die energetische Sanierung und umfassende Strangsanierungen. Darüber hinaus werden die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Ausweitung des Einsatzes regenerativer Energien systematisch vorangetrieben. Die Investitionstätigkeit wird weiterhin durch hohe Baukosten sowie im Vergleich zu den Vorjahren gestiegene Fremdkapitalzinsen belastet.

Der WBM Konzern prognostiziert in seiner Planung für das Geschäftsjahr 2026 ein EBITDA von € 117,0 Mio. und ein positives Jahresergebnis von € 25,7 Mio. Das Jahresergebnis wird maßgeblich durch höhere Istmieten beeinflusst werden, die aus der Bestandsausweitung infolge abgeschlossener Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen gemäß KoopV resultieren. Steigende Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen sowie höhere Personal- und Sachkosten werden das Jahresergebnis belasten. Der Anstieg der Sachaufwendungen wird im Wesentlichen auf einmalige, digitalisierungsbedingte Projektaufwendungen zurückzuführen sein. Zusätzlich wird das Ergebnis durch zunehmende Zinsaufwendungen beeinträchtigt, die aus der fortgeführten Neubautätigkeit des Konzerns und deren Finanzierung resultieren.

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2026 sieht für den Wohnungsbestand eine Plan-Sollmiete von 7,48 €/m² und für den Gewerbebestand von 15,74 €/m² vor. Berücksichtigt wurden Erlösschmälerungen für Wohnungen von 2,0% und für Gewerbe von 3,8%.

Das Jahresergebnis wird neben der Entwicklung der Mieten naturgemäß durch die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (€ 74,9 Mio.) bestimmt. Umfangreiche Mittel fließen in komplexe Sanierungen unter anderem in Objekte in den Bezirken

Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Führt eine energetische Modernisierungsmaßnahme zu Energieeinsparungen von über 30%, sind die entsprechenden Kosten ab dem Jahr 2026 verpflichtend zu aktivieren. Dies erfolgte bereits freiwillig für das Geschäftsjahr 2025. Insgesamt plant der WBM Konzern in 2026 Investitionen in Höhe von € 9,1 Mio., um Bestandsobjekte im Wohn- und Gewerbebereich nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Investitionen in die Bestandserweiterungen durch Neubau und Projektankäufe werden auch im Jahr 2026 zu wesentlichen Auszahlungen führen. Im Planjahr wird mit der Fertigstellung von 868 Wohnungen in fünf Bauprojekten gerechnet. Neben der Bestandserweiterung steht die Verbesserung des Gebäudebestands und die Erreichung der Klimaziele im Fokus des Konzerns, die in den mit dem Land Berlin im Januar 2026 abgeschlossenen Klimapakt eingeflossen sind.

Der WBM Konzern erwartet im Planungszeitraum bis 2030 durchgängig positive Jahresergebnisse und Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit werden zur Bedienung des Kapitaldienstes und zur Umsetzung der Wachstumsstrategie beitragen. Neben der Fortsetzung diverser begonnener Einzelprojekte erfolgt auch die Weiterführung von Stadtentwicklungsprojekten. Im Planungszeitraum bis 2030 wird ein Zugang von rund 4.200 Wohnungen aus der Neubautätigkeit erwartet. Weitere Baubeginne mit geplanten Fertigstellungen nach dem Jahr 2030 sind vorgesehen.

Wesentliche Planprämissen sind neben der Einhaltung eines DSCR von oberhalb 1,2 (Planwert: 1,6) auch die Umsetzung der Vereinbarungen aus der KoopV.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen erwartet der WBM Konzern keine Liquiditätsengpässe 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 2026 wird ein EBITDA von € 25,9 Mio. bei einem Jahresergebnis von € 25,3 Mio. prognostiziert.

In der Planung wird von einer Sollmiete für Wohnungen von durchschnittlich 7,48 €/m² und für Gewerbe von 16,77 €/m² ausgegangen. Die Erlösschmälerungen werden mit 2,3% bei Wohnungen und 3,4% im Gewerbe erwartet.

²⁰ Immobilienmarktbericht Berlin 2025-2026 | AB-Berlin-Immobilien

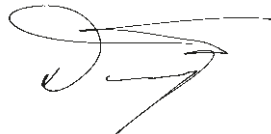
Risiken in der Mittelfristplanung

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

Auf Risiken, die sich aus den bestehenden geopolitischen Spannungen ergeben, wurde im Punkt 3.1 Risikobericht ausführlich eingegangen.

Die im September 2026 stattfindende Abgeordnetenhauswahl in Berlin kann je nach Ausgang zu veränderten politischen Mehrheiten führen. Vor dem Hintergrund der derzeit diskutierten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Positionen verschiedener Parteien sind Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften möglich. Eine endgültige Beurteilung ist jedoch erst nach Feststehen der künftigen Regierungskoalition möglich.

Berlin, den 20.03.2026



Lars Dormeyer
Geschäftsführer



Steffen Helbig
Geschäftsführer

KONZERNBILANZ UND KONZERN- ABSCHLUSS- RECHNUNG 2025

- 25 KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025
- 27 KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR
DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025
- 28 KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2025
- 29 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 30 DARSTELLUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH
FRISTIGKEITEN PER 31. DEZEMBER 2025
- 31 ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS
PER 31. DEZEMBER 2025

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA	31.12.2025 T€	VORJAHR T€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	1.876	190
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.912.662	1.753.164
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	241.735	241.326
3. Grundstücke ohne Bauten	89.897	25.567
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.582	6.582
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.321	3.296
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.594	3.443
7. Anlagen im Bau	105.151	157.457
8. Bauvorbereitungskosten	18.419	7.169
9. Geleistete Anzahlungen	217.611	148.265
	2.598.972	2.346.269
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51	51
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	29.405	27.900
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	18.650	19.712
4. Sonstige Beteiligungen	5	105
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	250
6. Sonstige Ausleihungen	1.006	1.006
	49.117	49.024
	2.649.965	2.395.483

AKTIVA	31.12.2025 T€	VORJAHR T€
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	99.452	97.690
2. Andere Vorräte	511	411
3. Geleistete Anzahlungen	184	282
	100.147	98.383
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.123	5.638
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	396	1.566
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105	151
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43	511
5. Forderungen gegen den Gesellschafter	12.179	10.789
	17.846	18.655
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	51.330	26.812
	169.323	143.850
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	223	239
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	824	770
	1.047	1.009
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	37.890	47.642
E. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	0	15
	2.858.225	2.587.999
Treuhandvermögen – Mietkautionen	35.968	33.222

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

PASSIVA	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	6.724	6.724
II. Kapitalrücklage	247.251	178.684
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	238.707	238.707
IV. Konzernrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.362	3.362
2. Andere Gewinnrücklagen	419.084	397.470
3. Konzerngewinnrücklagen	96.022	93.915
	518.468	494.747
V. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	36.443	23.721
	1.047.593	942.583
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	763	1.010
2. Steuerrückstellungen	4.708	4.315
3. Sonstige Rückstellungen	51.248	47.298
	56.719	52.623
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.572.286	1.439.080
2. Erhaltene Anzahlungen	103.917	98.568
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.262	10.027
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.140	12.253
	21.402	22.280
4. Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	9.987	10.075
5. Sonstige Verbindlichkeiten	813	965
– davon aus Steuern: T€ 351 (Vorjahr: T€ 564)		
	1.708.405	1.570.968
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	45.508	21.825
	2.858.225	2.587.999
Treuhandverbindlichkeiten – Herausgabeverpflichtungen Mietkautionen	35.968	33.222

**KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025**

	2025 T€	2024 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	338.138	319.291
b) aus Betreuungstätigkeit	2.667	2.836
	340.805	322.127
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.764	-4.753
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.654	1.243
4. Sonstige betriebliche Erträge	25.807	23.722
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-182.584	-180.210
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.346	-1.084
	-183.930	-181.294
6. ROHERGEBNIS	186.100	161.045
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-28.943	-28.189
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-6.800	-6.257
– davon für Altersversorgung T€ -976 (Vorjahr: T€ -909)		
	-35.743	-34.446
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-52.676	-63.932
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.927	-18.153
10. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	1.805	1.468
11. Erträge aus Beteiligungen	100	123
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	581	613
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.214	2.178
– davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	103	17
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	-17
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-31.383	-27.118
– davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen T€ -19 (Vorjahr: T€ -58)		
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.724	2.262
17. ERGEBNIS NACH STEUERN	36.347	24.023
18. Sonstige Steuern	96	-302
19. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	36.443	23.721

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL 2025

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	SONDER RÜCKLAGE GEMÄSS § 27 DMBILG	GESELL- SCHAFTSVER- TRAGLICHE RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	KONZERN- GEWINN- RÜCKLAGE	KONZERN- JAHRES- ÜBER- SCHUSS	SUMME	EIGENKAPITAL GEMÄSS KONZERN- BILANZ
	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC	TC
Einstellung des Jahresüberschusses 2023 in die Gewinnrücklagen	-	-	-	-	37.149	-301	-36.848	0	0
Entnahme aufgrund einer Grundstücks- rückauflassung an den Gesellschafter	-	-423	-	-	-	-	-	-	-423
Konzernjahresüberschuss 2024	-	-	-	-	-	-	23.721	23.721	23.721
STAND 31.12.2024	6.724	178.684	238.707	3.362	397.470	93.915	23.721	518.468	942.583
Einstellung des Jahresüberschusses 2024 in die Gewinnrücklagen	-	-	-	-	21.614	2.107	-23.721	0	0
Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter	-	60.567	-	-	-	-	-	-	60.567
Bareinlage durch den Gesellschafter	-	8.000	-	-	-	-	-	-	8.000
Konzernjahresüberschuss 2025	-	-	-	-	-	-	36.443	36.443	36.443
STAND 31.12.2025	6.724	247.251	238.707	3.362	419.084	96.022	36.443	554.911	1.047.593

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

	2025 T€	VORJAHR T€
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	36.443	23.721
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	46.443	61.218
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-4.092	-7.848
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-185	3.024
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-6
Ertragsteueraufwand	11.724	-2.262
Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	106	6.300
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.455	4.425
Zinsaufwendungen/Zinserträge	30.253	24.900
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-2.320	-4.507
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	120.828	108.965
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-235.694	-249.511
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.987	-87
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.063	1.063
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-60
Erhaltene Zinsen	1.112	2.160
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-235.506	-246.429
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen vom Unternehmenseigner (Eigenkapitalzuführungen und Verlustdeckung)	8.000	0
Auszahlungen für Verlustdeckung	0	-17
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	179.135	174.899
Auszahlungen aus Sondertilgungen von Finanzkrediten	-5.792	-3.430
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-32.423	-30.699
Gezahlten Zinsen	-31.083	-27.062
Zuschüsse	21.359	0
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	139.196	113.691
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	24.518	-23.773
Stand Finanzmittel zum 01.01.	26.812	50.585
Stand Finanzmittel zum 31.12.	51.330	26.812

DARSTELLUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH FRISTIGKEITEN PER 31. DEZEMBER 2025

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN NACH FRISTIGKEITEN	INSGESAMT T€	RESTLAUFZEIT		
		UNTER 1 JAHR T€	1 – 5 JAHRE T€	ÜBER 5 JAHRE T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.572.286* (1.439.080)	75.857 (34.315)	163.077 (202.333)	1.333.352 (1.202.432)
Erhaltene Anzahlungen	103.917 (98.568)	103.917 (98.568)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.262 (10.027)	10.262 (10.027)	– (–)	– (–)
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.140 (12.253)	9.983 (10.502)	1.140 (1.748)	17 (3)
Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter	9.987 (10.075)	890 (978)	9.097 (9.097)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	813 (965)	813 (725)	– (240)	– (–)
SUMME	1.708.405 (1.570.968)	201.722 (155.115)	173.314 (213.418)	1.333.369 (1.202.435)

Vorjahreszahlen in Klammern

* Art der Sicherung

Grundpfandrechtlich gesichert
T€ 1.501.001 (T€ 1.343.460)

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS PER 31. DEZEMBER 2025

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2025 T€	ZU- GÄNGE T€	AB- GÄNGE T€	UM- BUCHUNGEN (+/-) T€	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2025 T€	KUMULIERTE ABSCHREI- BUNGEN 01.01.25 T€	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES T€	ABSCHREI- BUNGEN AUF ABGÄNGE T€	ABSCHREIBUN- GEN AUF UM- BUCHUNGEN T€	ZUSCHREI- BUNGEN T€	KUMULIERTE ABSCHREI- BUNGEN 31.12.2025 T€	BUCHWERT 31.12.2025 T€	BUCHWERT 31.12.2024 T€
ENTGELTLICH ERWORBENE SOFT- WARE UND LIZENZEN													
	3.977	1.987	0	0	5.964	3.787	301	0	0	0	4.088	1.876	190
SACHANLAGEN													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.655.501	29.651	8.141	183.186	2.860.197	902.337	46.134	0	0	936	947.535	1.912.662	1.753.164
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	376.502	79	0	0	376.581	135.176	4.967	0	0	5.297	134.846	241.735	241.326
Grundstücke ohne Bauten	26.438	64.330	0	0	90.768	871	0	0	0	0	871	89.897	25.567
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.891	0	0	0	6.891	309	0	0	0	0	309	6.582	6.582
Technische Anlagen und Maschinen	5.424	353	0	78	5.855	2.128	406	0	0	0	2.534	3.321	3.296
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.308	922	99	0	10.131	5.865	770	98	0	0	6.537	3.594	3.443
Anlagen im Bau	157.457	76.464	0	-128.770	105.151	0	0	0	0	0	0	105.151	157.457
Bauvorbereitungskosten	7.169	11.348	98	0	18.419	0	98	98	0	0	0	18.419	7.169
Geleistete Anzahlungen	148.265	123.840	0	-54.494	217.611	0	0	0	0	0	0	217.611	148.265
SUMME SACHANLAGEN	3.392.955	306.987	8.338	0	3.691.604	1.046.686	52.375	196	0	6.233	1.092.632	2.598.972	2.346.269
FINANZANLAGEN													
Anteile an verbundenen Unternehmen	51	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	51	51
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	27.900	1.505	0	0	29.405	0	0	0	0	0	0	29.405	27.900
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	19.712	0	1.062	0	18.650	0	0	0	0	0	0	18.650	19.712
Sonstige Beteiligungen	105	0	100	0	5	0	0	0	0	0	0	5	105
Ausleihungen an Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	250	0	0	-250	0	0	0	0	0	0	0	0	250
Sonstige Ausleihungen	1.006	0	0	0	1.006	0	0	0	0	0	0	1.006	1.006
SUMME FINANZANLAGEN	49.024	1.505	1.162	-250	49.117	0	0	0	0	0	0	49.117	49.024
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	3.445.956	310.479	9.500	-250	3.746.685	1.050.473	52.676	196	0	6.233	1.096.720	2.649.965	2.395.483

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

- 33 ALLGEMEINE ANGABEN
- 33 KONSOLIDIERUNGSKREIS
- 34 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND
ABSCHLUSSSTICHTAG
- 35 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND
BEWERTUNGSMETHODEN
- 37 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND
KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
- 40 SONSTIGE ANGABEN
- 44 IMPRESSUM

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 2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung. Aus Gründen der Klarheit wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung der Posten „Rohergebnis“ 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 IN %
WBMI Real Estate GmbH Berlin, Berlin (WBMI)	100,0
Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH BEWOG, Berlin (BEWOG)	100,0
WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, Berlin (WBF)	100,0
WBM Immobilien-Service GmbH, Berlin (WIS)	100,0
WBM Energie-Service GmbH, Berlin (WES)	100,0
MMB Multi-Media-Berlin GmbH, Berlin (MMB)	100,0

Am 14. Oktober 2025 wurde die B.A.A.M. Berlin-Anlagen-Agentur Mitte GmbH in die WBM Energie-Service GmbH umfirmiert. Der Gegenstand des Unternehmens sind die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Infrastruktur jedweder Art und objektnahen Dienstleistungen, jeweils bezogen auf Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Grundstücke.

Die WBM hat sich als Mutterunternehmen verpflichtet, für die von den Tochtergesellschaften WBMI, BEWOG, WBF, WIS, WES und MMB bis 31. Dezember 2025 eingegangenen Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2026 einzustehen. Gemäß der Gesellschafterbeschlüsse jeweils vom 19. Juni 2025 und für die WES vom 1. Dezember 2025 sind diese Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Erstellung eines Anhangs und Lageberichts und der Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 befreit.

NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (WBF VuB), zum 31. Dezember 2025 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€ 6.924) beträgt T€ 2.666. 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.¹

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€ 477) beträgt T€ 11.145. 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

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.

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 IN %
BBcom Berlin-Brandenburgische Kommunikationsgesellschaft 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. KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Konsolidierungsmaßnahmen durchgeführt:

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte bei Unternehmenserwerben vor dem 1. Januar 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 1. Januar 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. Dezember 2025 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. Dezember 2025 sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß § 308 HGB einheitlich bewertet worden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr mit nur leichten Anpassungen fortgeführt.

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 gutachterlich ermittelten Verkehrswert.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt und infolgedessen im Laufe der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstands zeitanteilig ergebniswirksam. Tilgungsverzichte im Rahmen von Wohnbauförderprogrammen, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraums 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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der IDW Rechnungslegungshinweis IDW RS IFA 1 n. F. freiwillig angewendet.

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 selbstständigen 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 nicht übersteigen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

• Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % oder 33,3 %
• Wohnbauten	1 % bis 2,5 %
• Geschäftsbauten und andere Bauten	1,7 % bis 10,0 %
• Außenanlagen	5 % oder 5,88 %, oder 10,0 %
• Technische Anlagen und Maschinen	5 % bis 16,67 %
• Betriebs- und Geschäftsausstattung	4 % bis 33,3 %

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 abgeschriebenen 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.

Für assoziierte Unternehmen, welche die Equity-Methode anwenden, wird zunächst der 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 § 298 i. V. m. § 274 HGB und § 306 HGB werden im Konzernabschluss latente Steuern auf temporäre Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen der Einzelgesellschaften angesetzt. Darüber hinaus werden ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnungen berücksichtigt.

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 2025 wurde grundsätzlich ein Körperschaftsteuersatz von 15,83% (Körperschaftsteuer von 15% und dem Solidaritätszuschlag von 5,5%) zugrunde gelegt.

Durch das am 19. Juli 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland wird der Körperschaftsteuersatz ab dem Veranlagungszeitraum 2028 schrittweise von derzeit 15% auf 10% (2032) gesenkt.

Für die Berechnung der latenten Steuern 2025 wurde für längerfristige quasipermanente und temporäre Differenzen ein zu erwartender durchschnittlicher Körperschaftsteuersatz von 11% zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5% angesetzt.

Bei den voraussichtlich nutzbaren Verlustvorträgen wurden die fallenden Körperschaftsteuersätze für 2026/2027 von 15%, 2028 von 14%, 2029 von 13% und für 2030 von 12% berücksichtigt.

Ferner wurde ein Gewerbesteuersatz von 14,35% berücksichtigt. Wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei Tochtergesellschaften wurden bei diesen Gesellschaften (BEWUGE, WBMI und WBF) aktive latente Steuern ohne Gewerbesteuer bewertet.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden saldiert, da diese gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und die gleichen Steuerarten betreffen.

Die Pensionsrückstellung wird entsprechend den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Die Bewertung erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren zum Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung einer Rentendynamik von 2,0% p.a. sowie unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB von 1,90% p.a. (2024: 1,90% 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 Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

1. KONZERNBILANZ

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

Die immaterielle Vermögensgegenstände umfassen entgeltlich erworbene Software und Lizenzen.

Die Erhöhung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten (€ 1.912 Mio., Vorjahr: € 1.753 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung von zwei Grundstücken durch den Gesellschafter, dem Land Berlin, sowie aus der Fertigstellung von Bauvorhaben und dem Erwerb von Ankäufen.

Aufgrund des Verzichts auf die Einbeziehung der WBF VuB in die Vollkonsolidierung 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 2025 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€ 1.143, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird. Die P31 schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss ab. Hieraus ergibt sich für den WBM Konzern ein Anpassungsbetrag von T€ 362, der den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöht und unter den Zugängen in dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen Beteiligungen besteht, bestehen nicht mehr. Die Veränderungen von T€ 250 resultieren aus der Umgliederung des Darlehens für die An der Michaelbrücke 1 Holzmarktstr. 19 Immobilien GmbH von T€ 250 in die sonstigen Vermögensgegenstände.

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen betreffen mit T€ 14.450 (Vorjahr: T€ 15.250) die an die M16 und mit T€ 4.200 (Vorjahr: T€ 4.462) die an die P31 ausgereichten langfristigen Darlehen. Die Abgänge (T€ 1.063, Vorjahr: T€ 1.063) resultieren aus Tilgungen der Darlehen durch die M16 (T€ 800) und die P31 (T€ 263).

Die sonstigen Ausleihungen (T€ 1.006; Vorjahr: T€ 1.006) betreffen zwei Darlehen, die an die Minderheitsgesellschafter der M16 und der P31 ausgereicht wurden.

Die unfertigen Leistungen (T€ 99.452, Vorjahr: T€ 97.690) enthalten die gegenüber Mietern und Dritten zum 31. Dezember 2025 noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Dem Aktivposten stehen erhaltene Anzahlungen (T€ 103.917, Vorjahr: T€ 98.568) gegenüber.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben T€ 290 (Vorjahr: T€ 32) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die übrigen sonstigen Vermögensgegenstände haben unverändert zum Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen den Gesellschafter (T€ 43, Vorjahr: T€ 511) betreffen Forderungen aus der Abrechnung der vorfinanzierten Partizipationskosten für ein Neubauvorhaben in Berlin-Mitte.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 12.179, Vorjahr: T€ 10.789) betreffen im Wesentlichen die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der eigenen Bestände in WEG-Anlagen (T€ 4.322, Vorjahr: T€ 4.258), Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 5.325, Vorjahr: T€ 4.809) und Forderungen gegen Versicherungen (T€ 553, Vorjahr: T€ 790).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Damna von T€ 223 (Vorjahr: T€ 239).

In der Konzernbilanz werden aktive latente Steuern von insgesamt € 37,9 Mio. (Vorjahr: € 47,6 Mio.) angesetzt auf:

	31.12.2025 MIO. €	31.12.2024 MIO. €
STEUERLICHE VERLUSTVORTÄGE		
Körperschaftsteuer und Soli-Zuschlag	17,6	18,2
Gewerbesteuer	0,0	0,4
	17,6	18,6
QUASIPERMANENTE UND TEMPORÄRE WERTDIFFERENZEN		
Sachanlagen	20,8	29,2
Rückstellungen	0,8	1,1
Rücklagen gemäß §6b EStG	-1,3	-1,3
	20,3	29,0
Bilanzwert der Aktiven latenten Steuern	37,9	47,6

Steuerliche Verlustvorträge sind nur in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwartenden Verlustverrechnung berücksichtigt. Latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge werden nicht angesetzt, soweit in den Tochtergesellschaften die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen wird. Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge betragen Ende 2025 rund € 138,9 Mio. Für die kommenden fünf Jahre wird eine Verlustverrechnung von € 121,5 Mio. (€ 17,5 Mio. latente Steuern) erwartet.

Nicht berücksichtigt werden gewerbesteuerliche Verlustvorträge von € 24,7 Mio. aufgrund der ab 2018 in Anspruch genommenen erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung sowie körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (€ 4,3 Mio.) einer Tochtergesellschaft, die für die Dauer der bestehenden steuerlichen Organschaft nicht nutzbar sind.

Die Verminderung der aktiven latenten Steuern resultiert mit € 7,3 Mio. aus der Berücksichtigung der ab 2028 sinkenden Körperschaftsteuersätze. Wegen der Inanspruchnahme der erweiterten Grundbesitzkürzung bei Tochtergesellschaften wurden bei diesen Gesellschaften aktive latente Steuern bei temporären Wertdifferenzen ohne Gewerbesteuer ermittelt.

Die temporären Differenzen zum 31. Dezember 2025 zwischen der Konzernbilanz und den Steuerbilanzen belaufen sich auf € 128,2 Mio. (Vorjahr: € 143,0 Mio.).

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

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

Die Kapitalrücklage beinhaltet zum Bilanzstichtag die Kapitalrücklage der WBM (T€ 182.785) und in Vorjahren durch Anteilerwerbe erfolgsneutral realisierte passivische Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung (T€ 64.466). Die Kapitalrücklage der WBM hat sich aufgrund von Grundstückseinbringungen (T€ 60.567) und einem damit verbundenen Eigenkapitalzuschuss (T€ 8.000) durch den Gesellschafter erhöht.

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

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz von 2,22% p.a. (Vorjahr: 1,97% p.a.) würde zum Bilanzstichtag zu einer um T€ 6 niedrigeren Rückstellung führen. Dieser Betrag ist für Ausschüttungen gesperrt.

In den Steuerrückstellungen (T€ 4.708, Vorjahr: T€ 4.315) sind Rückstellungen für das laufende und frühere Geschäftsjahr für Körperschaft und Grunderwerbsteuer in Höhe von T€ 4.480 sowie Rückstellungen für frühere Geschäftsjahre im Wesentlichen für Grunderwerbsteuer (T€ 129) und Körperschaftsteuer (T€ 99) ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag bestehen im Wesentlichen folgende sonstige Rückstellungen (T€ 51.248) für:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	T€
Instandhaltung (überwiegend ausstehende Rechnungen)	16.647
Neubauleistungen (ausstehende Rechnungen)	13.739
Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit (u. a. Betriebskosten)	12.852
Ausgleichsbeträge – Sanierungsgebiete	3.954
Personalaufwendungen einschließlich Aufwendungen für Abfindungen und Altersteilzeit	1.817
Verwaltungskosten u. a.	1.812
Prozessrisiken	365
Sonstige ausstehende Rechnungen	62
SUMME	51.248

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen insgesamt € 1.572 Mio. (Vorjahr: € 1.439 Mio.). Ein Teil der Verbindlichkeiten ist durch Grundpfandrechte (€ 1.501 Mio.) und durch Bürgschaften des Landes Berlin (T€ 4.252) besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (T€ 9.987, Vorjahr: T€ 10.075) 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 werden Zuwendungen des Landes Berlin (T€ 860) ausgewiesen, die mit den zukünftigen Herstellungskosten von Wohnungsneubauten zu verrechnen sind.

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 und gezahlten verlorenen Baukostenzuschüsse ausgewiesen und über den jeweiligen Förderzeitraum von 20 oder 30 Jahren aufgelöst. Im Geschäftsjahr wurden weitere Tilgungsverzichte von T€ 4.945 gewährt und verlorene Baukostenzuschüsse gezahlt T€ 19.674 und in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

2. KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 338.138, Vorjahr: T€ 319.291) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung von T€ 242.501, (Vorjahr: T€ 228.567), Erlöse aus abgerechneten Umlagen von T€ 94.666 (Vorjahr: T€ 89.830) und Aufwendungszuschüsse von T€ 972 (Vorjahr: T€ 895).

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen von T€ 25.807 (Vorjahr: T€ 23.722) 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€ 9.898 (Vorjahr: T€ 11.196).

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten Grundsteuern mit T€ 11.896 (Vorjahr: T€ 9.100). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Neuberechnung der Grundstückswerte im Zuge der vom Bundesrat im Jahr 2019 verabschiedeten Grundsteuerreform, welche ab dem 1. Januar 2025 wirksam wird.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten planmäßige Abschreibungen (T€ 48.683) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 3.993).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verwaltungskosten (T€ 14.924, Vorjahr: T€ 13.822), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 3.137, Vorjahr: T€ 2.429) sowie Anschaffungen von Messtechnik (T€ 2.053, Vorjahr: T€ 0).

In den Erträgen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (T€ 1.805, Vorjahr: T€ 1.468) werden die unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf die aufgedeckten stillen Reserven fortgeschriebenen anteiligen Jahresergebnisse der M16 (T€ 1.143) und der P31 (T€ 362) sowie die im Geschäftsjahr vorgenommene Gewinnausschüttung der M16 (T€ 300) ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Zinsen für Darlehen (T€ 30.115, Vorjahr: T€ 26.614).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag gliedern sich wie folgt:

	2025 MIO. €	2024 MIO. €
Tatsächlicher Steueraufwand	2,0	1,3
davon periodenfremd	0,3	-0,3
latenter Steueraufwand/-ertrag aus temporären Wertdifferenzen (im Vorjahr Steuerertrag)	10,3	-0,2
davon periodenfremd	7,3	0,0
latenter Steueraufwand aus dem Verbrauch körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge im laufenden Jahr	3,9	3,9
latenter Steuerertrag aus der erwarteten Verlustverrechnung bis 2029 aus Verlustvorträgen	-4,5	-7,3
Latenter Steueraufwand	9,7	-3,6
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	11,7	-2,3

Aus der Berücksichtigung der ab 2028 sinkenden Körperschaftsteuersätze ergibt sich im Jahr 2025 ein periodenfremder Steueraufwand von € 7,3 Mio.

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

	2025 MIO. €	2024 MIO. €
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	48,2	21,5
Erwarteter Ertragsteueraufwand 15,83%	7,6	3,4
Gewerbesteuer	1,3	0,7
nicht aktivierte latente Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	0,0	1,4
Verbrauch nicht aktivierter körperschaftsteuerlicher Verlustvorträge	-0,2	0,0
Steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	0,2	0,2
Steuerfreie Erträge aus Beteiligungen	-0,3	-0,3
Ertragsteueraufwand	8,6	5,4
Auflösung latenter Körperschaftsteuer aus sinkenden Steuersätzen ab 2028	7,3	0,0
Periodenfremder Steueraufwand / Steuerertrag	0,3	-0,3
Voraussichtliche Verlustverrechnung bis 2030 aus Verlustvorträgen	-4,5	-4,7
Periodenfremder Steueraufwand/-ertrag	3,1	-7,7
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	11,7	-2,3

3. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2025 von T€ 51.330 (Vorjahr: T€ 26.812) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Finanzmittelfonds sind kurzfristige Tages- und Festgeldanlagen von T€ 34.457 (Vorjahr: T€ 25.529) enthalten.

F. SONSTIGE ANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem Bestellobligo von Bauleistungen (€ 222,3 Mio.).

Die Tochterunternehmen der WBM haben im Jahr 2024 vier Grundstückskaufverträge mit einer Bauverpflichtung in Berlin-Spandau und in Berlin-Lichtenberg abgeschlossen. Drei der Neubauprojekte befinden sich noch in Bau. Hieraus resultieren Zahlungsverpflichtungen in Höhe von voraussichtlich noch € 79,7 Mio. Bei einem der Kaufverträge hat die BEWOGEG gegenüber dem Verkäufer eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einer Gesamthöhe von maximal € 10,0 Mio. zur Absicherung der Baurate und der Schlussrate aus dem Kaufvertrag nebst etwaiger Verzugszinsen gestellt.

Guthaben aus von Mietern erhaltenen Mietkautionen in Höhe von € 36,0 Mio. 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 € 8,1 Mio. entstehen.

Am 14. Dezember 2021 wurde die Grundstücksübertragung eines zukünftigen Baugrundstücks in Berlin-Mitte beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird nicht vor 2027 erwartet. Die WBM hat sich verpflichtet, die mit der Vorbereitung des Vorhabens in Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten sowie die Kosten der vom Land Berlin durchgeführten Qualifizierungsverfahren für Hochbau und Freiraum zu tragen. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf € 26,1 Mio. Weitere Verpflichtungen zur Übernahme der Kosten für die Bodensanierung belaufen sich auf voraussichtlich € 10,0 Mio. In einer zusätzlichen Finanzierungsvereinbarung zu diesem Grundstück hat sich die WBM zur Übernahme von Kosten aus einem städtebaulichen Vertrag in Höhe von voraussichtlich € 1,2 Mio. bereit erklärt.

Am 14. September 2022 wurde ein weiterer Einbringungsvertrag in Berlin-Mitte notariell beurkundet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist am 1. November 2025 erfolgt. Die WBM verpflichtet sich im Rahmen von Vereinbarungen mit den Kooperationspartnern sowie mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, sofern notwendig, zur Durchführung und Kostentragung erforderlicher Ordnungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Realisierung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-105. Dies betrifft unter anderem die der WBM anteilig zugeordneten Kosten für das Wertgutachten, die Vermessung, Herrichten und Freimachung des Baugrundstücks. Vereinbarungen wurden zunächst in Höhe von € 8,8 Mio. 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 € 3,0 Mio.

Am 20. Dezember 2024 hat die WBM mit dem Land Berlin die Einbringung eines Grundstücks in Berlin-Friedrichshain beurkundet. Trotz aufschiebend bedingter Wirksamkeit des Vertrags ist der Besitzübergang zum 1. Januar 2025 erfolgt. Die WBM hat sich verpflichtet, bis zur Wirksamkeit des Vertrags am 30. Oktober 2025 die Kosten der Bewirtschaftung zu tragen. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf € 0,5 Mio.

Für ein weiteres Grundstück in Berlin-Kreuzberg hat die WBM mit dem Land Berlin am 19. Dezember 2025 einen Einbringungsvertrag abgeschlossen. Hieraus resultieren Grundstücksnebenkosten von voraussichtlich € 0,3 Mio.

Am 21. März 2024 hat die WBF den Erbpachtzeitraum eines Erbpachtnnehmers auf einem Grundstück in Berlin-Friedrichshain verkürzt, um dieses selbst bebauen zu können. Hierdurch werden finanzielle Verpflichtungen aus einem seit 2016 bestehenden städtebaulichen Vertrag von voraussichtlich € 0,2 Mio. zur Zahlung im Jahr 2026 fällig.

2. ANGABEN ZU DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

Derzeit hat der WBM Konzern keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

3. OFFENLEGUNG

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Unternehmensregister offengelegt.

4. PERSONAL

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) betrug:

PERSONAL/BESCHÄFTIGTE	2025	2024
Kaufmännische/technische Angestellte	384	375
Lohnempfänger	73	75
SUMME	457	450
davon Teilzeitbeschäftigte	53	55

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

5. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter eine nahestehende Person der WBM i.S.d. § 314 Nr. 13 HGB. Die Geschäfte mit dem Land Berlin werden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, den Forderungen gegen den Gesellschafter, der Kapitalrücklage, den Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter und den passiven Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt. Die Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Herr Steffen Helbig, Kaufmännischer Geschäftsführer
 Herr Lars Dormeyer, Geschäftsführer Immobilien

Die Bezüge der Geschäftsführung betragen T€ 575 und setzen sich wie folgt zusammen:

BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	STEFFEN HELBIG T€	LARS DORMEYER T€
Grundvergütung	198	180
Variable Vergütung für 2024	55	40
Altersversorgung	30	27
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	16	18
PKW	5	6
	304	271

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen beinhalten ausschließlich Verpflichtungen gegenüber einem ausgeschiedenen Geschäftsführer, dessen Ehefrau und geschiedenen Ehepartnerinnen. Im Geschäftsjahr ist diese Rückstellung unter anderem mit T€ 127 durch Auszahlung verbraucht. Daneben erfolgte eine Aufzinsung von T€ 12. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rückstellung T€ 763.

AUFSICHTSRAT

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2025 nachfolgend genannte Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Vergütung von netto T€ 70,7.

	2025 T€
Herr Peter Stubbe (seit 15.05.2015), ehemaliger Vorstandsvorsitzender der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen Vorsitzender des Aufsichtsrats	12,7
Frau Prof. Petra Kahlfeldt (seit 01.06.2022), Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats	11,0
Frau Anne Keilholz (seit 22.09.2022), Vorständin GAG Immobilien AG, Köln	11,0
Herr Christian Schulz-Wulkow (seit 22.09.2022), Geschäftsführer der Blacklake GmbH, Hamburg	6,0
Frau Renate Hachtmann (seit 06.11.2019), Referatsleiterin Beteiligungsmanagement I der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	6,0
Frau Dr. Elizabeth Beloe (seit 22.09.2022), Berlin Mitglied des Mieterrates der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	6,0
Frau Jasmin Rudolph (seit 22.09.2022), Berlin Abteilungsleitung Bereichsbüro Bestandsmanagement Frauenvertreterin, Arbeitnehmervertreterin der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	6,0
Herr Jens Peter Hein (seit 19.04.2012), Berlin Legal Counsel/Unternehmensjurist Arbeitnehmervertreter der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	6,0
Herr Renald Schmidt (seit 01.07.2021), Berlin Teamleitung Quartiersbetreuung Arbeitnehmervertreter der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	6,0
GESAMT	70,7

7. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 (T€ 219 netto) betrifft mit T€ 201 Abschlussprüfungsleistungen und mit T€ 15 andere Bestätigungsleistungen.

8. CORPORATE GOVERNANCE

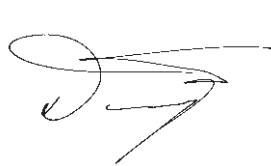
Eine Erklärung über die Beachtung der vom Land Berlin ausgesprochenen Empfehlungen für Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin (Berliner Corporate Governance Kodex) wird separat erstellt.

9. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung für den Konzern sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Berlin, 20.03.2026

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH



Lars Dormeyer
Geschäftsführer



Steffen Helbig
Geschäftsführer

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin
www.wbm.de

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

Karen Jeratsch
Stellvertretende Pressesprecherin
Referentin Marketing

GESTALTUNG/LAYOUT & SATZ

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bei diesem Bericht handelt es sich um eine redaktionell bearbeitete Fassung.

