



WohnBau Frankfurt

2017

Geschäftsbericht





Inhalt

| | |
|---|----|
| WohnBau Frankfurt im Überblick | 2 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 4 |
| Genossenschaftsaktivitäten | 6 |
| Lagebericht..... | 10 |
| Bilanz 2017..... | 26 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2017 | 28 |
| Anhang für den Jahresabschluss 2017 | 30 |
| Vertreter | 40 |

Titelbild: Anschnitt der Geburtstagstorte, spendiert von der AWO, anlässlich 125 Jahre Genossenschaft.

Bild links: Sophienstraße 40, Verwaltungsgebäude der WohnBau Frankfurt.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| Mitglieder | 8.067 | 8.166 |
| Wohnungen | 6.924 | 7.169 |
| Garagen und Stellplätze | 1.490 | 1.482 |
| Gewerberäume | 94 | 101 |
| Mitarbeiter | 47 | 50 |
| davon Auszubildende | 2 | 1 |
| Bilanzsumme (Mio. Euro) | 187,7 | 193,0 |
| Anlagevermögen (Mio. Euro) | 159,6 | 164,7 |
| Eigenkapital (Mio. Euro) | 81,5 | 79,3 |
| Langfristiges Fremdkapital (Mio. Euro) | 89,6 | 96,8 |
| Umsatzerlöse (Mio. Euro) | 31,3 | 31,4 |
| Baumaßnahmen (Mio. Euro) | 1,1 | 0,5 |
| Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung (Mio. Euro) | 4,1 | 4,9 |



Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung bei seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung des Jahresfehlbetrages zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung in der Vertreterversammlung zu berichten.

Dazu führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 neben der konstituierenden Sitzung auf der Grundlage des jährlichen Rahmenarbeitsplanes vier Sitzungen durch. Die kontinuierliche Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte fortlaufend in themenbezogenen Konsultationen.

Spezialthemen wurden vertieft behandelt im Prüfungs- und Finanzausschuss unter der Leitung von Herrn Dr. Thomas Schneider sowie im Bauausschuss unter der Leitung von Herrn Andreas Weber. Beide Ausschüsse traten im Geschäftsjahr zu zwei gemeinsamen Sitzungen zusammen.

Am 28. Juni 2017 endete satzungsmäßig die Amtszeit des Aufsichtsrates Herrn Rainer Lüschen, der von der Vertreterversammlung am 28. Juni 2017 wiedergewählt wurde. Die Vertreterversammlung wählte Frau Ursula Jung-Friedrich am 28. Juni 2017 neu in den Aufsichtsrat.

In der konstituierenden Aufsichtsratsitzung am 28. Juni 2017 wurden Herr Dr. Bodo Almert als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Andreas Weber als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Auf Einladung und unter Leitung des Aufsichtsrates wurden zwei Vertreterinformationsveranstaltungen u. a. zu den Themen „Information über die komplexen Sanierungsmaßnahmen Schulstraße 17/Lebuser Mauerstraße 1–3“, „Mietermodernisierung in unserer Genossenschaft“, „Unser Mahn- und Klagewesen mit integriertem Sozialmanagement“ sowie über „Das Bauprogramm der Wohnbau Frankfurt in 2018“ durchgeführt.

Hauptgegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2017 war die Diskussion der Quartalsberichte des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder), die in Form qualifizierter Managementreporte einschließlich der korrespondierenden unterjährigen Finanz- und Erfolgsrechnung sowie der Ergebnisse des Kerngeschäftes dem Aufsichtsrat schriftlich zur Verfügung gestellt wurden.

Die wesentlichen Beratungspunkte waren nach wie vor die Instandsetzung und Modernisierung und die Stilllegung/der Rückbau im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes. In Übereinstimmung mit der Unternehmensstrategie der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) für den Zeitraum 2014 bis 2024 wurden Bestandsreduzierungen unter Beachtung der öffentlichen

Förderungen durch Rückbau oder Stilllegung vorgenommen. Auf der Basis des durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK 2014–2025 sind bis 2020 weitere Bestandsreduzierungen erforderlich und deren Realisierung in Abhängigkeit von Anschlussregelungen zur weiteren Förderung des Stadtumbaus geplant.

Wichtige Arbeitsinhalte waren außerdem

- Planung und Kommunikation der Entwicklung der Großen Scharnstraße,
- Vorantreiben der Digitalisierung der Genossenschaft,
- Projektierung eines Teilrückbaus,
- Analyse von Möglichkeiten zur Umsetzung barrierearmen Wohnens in der Genossenschaft.
- Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtung zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern.

In den beiden Herbstsitzungen hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan und das Bauprogramm 2018 beraten und beschlossen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2017 in seiner Gesamtheit von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht gemäß den genossenschaftsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) einschließlich Lagebericht geprüft und gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) standen kontinuierlich im Dialog zu den strategischen und geschäftspolitischen Fragen. In die Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft war der Aufsichtsrat eingebunden. Hierdurch war sichergestellt, dass sich der Aufsichtsrat mit allen Fragen der Unternehmensstrategie, der Planung, der wirtschaftlichen Lage und des Risikomanagements befasst und somit zur Sicherung der Ziele des Wirtschaftsplanes beitragen konnte.

Der Aufsichtsrat dankt allen Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand, dem Betriebsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Frankfurt (Oder), 6. Juni 2018



Dr. Bodo Almert
Aufsichtsratsvorsitzender

**Ein großartiges Jubiläum:
125 Jahre Genossenschaft**

Der 17. Dezember 1892 war ein historisches Datum für die Wohnbau Frankfurt. An diesem Tag gründete sich – nur wenige Jahre nach Inkrafttreten des Genossenschaftsgesetzes - der Beamten-Wohnungs-Verein zu Frankfurt an der Oder, dessen Bestand heute zu unserer Genossenschaft gehört. Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG kann somit auf eine 125-jährige Geschichte zurückblicken. Das große Jubiläum wurde am 11. Dezember 2017 im Kleist Forum Frankfurt (Oder) mit einem Festakt begangen. Zu den 170 Gästen zählten die Genossenschaftsvertreter, der Aufsichtsrat, die Mitarbeiter, Vertreter der Stadt Frankfurt (Oder) sowie langjährige Geschäftspartner und Freunde der Wohnbau Frankfurt.



Geschenkübergabe durch den Oberbürgermeister

**Wohnbau Frankfurt stärkt
Traditionen unserer Stadt –
das Wohnbau Frankfurt
Konzert**

Bereits seit mehr als 20 Jahren unterstützt die Wohnbau Frankfurt die Bachpflege und stärkt damit eine sehr wichtige und langjährige Tradition unserer Stadt. Im März 2017 diente das Museum Viadrina erneut als Veranstaltungsort und Kulisse. Freunde „kühner Musik und scharfer Gedanken“ konnten sich auf einen musikalischen Höhepunkt der besonderen Art freuen. Anlässlich 55 Jahre Frankfurter Bachpflege hatten die Schauspielerin Franziska Kleinert und der Pianist Tomas Bächli einen Theaterabend mit und über C. Ph. E. Bach komponiert.



Schauspielerin Franziska Kleinert und Pianist Tomas Bächli

**Balkon- und Vorgarten-
wettbewerb: Gemeinsame
Bepflanzungsaktion im
Friedenseck 1**

Im Mai 2017 rief unsere Genossenschaft zum jährlichen Balkon- und Vorgartenwettbewerb auf. Erneut konnten sich die Genossenschaftsmitglieder durch die Einsendung von Fotos ihres selbst gestalteten Balkons oder Vorgartens daran beteiligen. Selbstverständlich war es wie immer auch möglich, den Nachbarn bzw. ein Familienmitglied für die Prämierung vorzuschlagen. Anlässlich des Aufrufs zum Wettbewerb ging unsere Vorstandsvorsitzende, Dr. Michaela Schmitz-Schlär, mit gutem Beispiel voran: Eigenhändig nahm sie eine Bepflanzung im Friedenseck 1 in Neubesinchen vor und wurde von Matthias Bröde, Bereichsleiter der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH, dabei tatkräftig unterstützt.



Gemeinsame Bepflanzungsaktion

**Zu Gast in unserer Stadt –
Kooperation mit dem EWG
Clubrat**

Bereits seit vielen Jahren stehen unser SeniorenTeam und der EWG Clubrat der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG im engen Austausch. Im Mai waren die „Kollegen“ nun zu Gast in unserer Stadt. Auf einer gemeinsamen Fahrt mit der historischen Straßenbahn lernten die Gäste Frankfurt (Oder) kennen. Im Anschluss daran kehrten die beiden Seniorenteam in einem Café auf dem Marktplatz ein.



EWG Clubrat und unser Seniorenteam

Wir waren dabei –
Aktionstag
„Helfende Hände“

Wie in jedem Jahr beteiligte sich die WohnBau Frankfurt im Juni am Aktionstag „Helfende Hände“ und wurde von ihrem SeniorenTeam dabei tatkräftig unterstützt. Insgesamt 53 Anbieter informierten die interessierten Besucher im SMC über die Themen Gesundheit, Sicherheit, Fitness, Mobilität, Wohnungsanpassung, Steuern, Pflege und Betreuung sowie kulturelle Angebote für Senioren.



Beim Aktionstag „Helfende Hände“

WohnBau Frankfurt
Galerie präsentierte
AWO-Fotoprojekt
„Farben des Lebens“

Im Juli eröffneten der Vorstand der WohnBau Frankfurt gemeinsam mit der Geschäftsführerin des AWO Kreisverbandes Frankfurt (Oder) - Stadt e.V., Peggy Zipfel, die WohnBau Frankfurt Galerie in der Studierendenmeile (Große Scharrnstraße) neu. Ein Jahr lang wurden in den Schaufenstern der Großen Scharrnstraße 8, 14 a und 23 a zwölf der insgesamt 120 Fotobilder des großartigen AWO-Projektes „Farben des Lebens“ präsentiert und so einer noch breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht.



Gemeinsame Galerie-Eröffnung

Gemeinschaftsaktion:
„Tannenbaum sucht
Patenschaft“

Unter dem Slogan „Gemeinsam für unsere Innenstadt“ beteiligt sich die WohnBau Frankfurt bereits seit vielen Jahren an den Aktionen und Angeboten des Frankfurter cityADVENTs. Bereits zum vierten Mal rief sie zur Gemeinschaftsaktion „Tannenbaum sucht Patenschaft“ auf, die sie erfolgreich zu einer Frankfurter Tradition entwickelt hat. Insgesamt 80 Teilnehmer – so viele wie noch nie – waren im Dezember dabei. In Zusammenarbeit mit der Stadtmarketingabteilung der Messe und Veranstaltungs GmbH ist es uns gelungen, eine Tradition für unsere Stadt zu entwickeln. So wurde es erneut möglich, dass auch die Große Scharrnstraße in der Adventszeit festlich beleuchtet war.



Unsere Weihnachtsbaumpaten 2017

Ehrenamt des Jahres 2017
– Auszeichnung für unser
SeniorenTeam

Im Dezember ehrte die Stadt Frankfurt (Oder) besonders tatkräftige ehrenamtliche Helfer. Es freute uns sehr, dass die Jury unserem Vorschlag gefolgt war und unser WohnBau Frankfurt SeniorenTeam für eine Auszeichnung in der Kategorie B „Kultur, Gesellschaft, Rettungswesen“ ausgewählt hatte. Insgesamt 14 Vorschläge waren in dieser Kategorie eingereicht worden und insgesamt 61 Vorschläge für die Auszeichnungen in allen Kategorien. Wir sind sehr stolz auf unser SeniorenTeam und sagen: „Herzlichen Dank für die tatkräftige und engagierte Unterstützung!“



Oberbürgermeister und unser SeniorenTeam

2.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung – Der Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder)

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG ist eine mittelgroße Genossenschaft in Frankfurt (Oder). Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

2. Wirtschaftsbericht

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt – Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2017 eine Zunahme um durchschnittlich 1,5 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung deutlich über dem Vorjahreswertes (+0,6 %), aber leicht unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Bei der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zweigeteilt. Während die berlinnahen Regionen – allen voran Potsdam – weiter Zuzug verzeichnen und auch mittelfristig steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den berlinferneren Teilen entgegengesetzt dar. Für das Jahr 2018 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdeutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf. Bei den berlinferneren Regionen besteht teilweise gutes Potenzial, von der starken Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland zu profitieren.

Waren in Frankfurt (Oder) im Jahresdurchschnitt 2016 noch 3.009 Bürger als arbeitslos gemeldet, so verringert sich die Zahl in 2017 auf 2.656. Die Arbeitslosenquote sank um 1,1 Prozentpunkte auf 8,9 %. Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt, das heißt, es sterben seit Jahren mehr Menschen als Kinder geboren werden. In 2017 standen in Frankfurt (Oder) 789 Sterbefällen nur 460 Geburten gegenüber.

Geschuldet der Demographie und dem Standort wird Frankfurt (Oder) immer noch nachhaltig vom Stadtumbau geprägt. Die Fortführung des Rückbaus zur Leerstands-beseitigung ist weiterhin unabdingbar, um eine effiziente und marktgerechte Bewirtschaftung der Bestände zu ermöglichen.

Obwohl in Frankfurt (Oder) im Rahmen des Stadtumbaus bereits per 31.12.2017 10.177 Wohnungen mit Städtebaufördermitteln durch Abriss vom Markt genommen wurden, ist nach wie vor ein erheblicher Angebotsüberhang zu verzeichnen. Der immer höhere Altersdurchschnitt der Bürger und weiterhin anhaltende Wegzüge erfordern die Fortsetzung der Maßnahmen zur Marktberreinigung, um ein erneutes Ansteigen der Leerstandsquoten auf über 20 % bis 2020 zu vermeiden. Infolge des Wegfalls der Altschuldenentlastung sowie fehlender Nachhaltigkeit in der politischen Umsetzung zeigt sich jedoch mit Beginn der zweiten Phase des Stadtumbaus eine Verlangsamung beim Abbau des Leerstandes, die einer gesunden strukturierten und bezahlbaren Stadtentwicklung entgegenwirkt.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Sollmieten sanken im Jahr 2017 aufgrund der Verminderung der Anzahl der Wohnungen durch die vollzogenen Rückbaumaßnahmen und Abgänge durch Verkauf gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 204,6 Tsd. Euro auf 21.786,4 Tsd. Euro.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten betragen im Jahr 2017 insgesamt 2.194,0 Tsd. Euro (10,1 %). Gegenüber dem Vorjahr mit 2.300,2 Tsd. Euro (10,5 %) ist eine Abnahme um 106,2 Tsd. Euro zu verzeichnen.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren in großem Umfang durchgeführten komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil unserer Wohnungen, die nach Umsetzung unserer Unternehmensstrategie im Bestand der Genossenschaft verbleiben werden, über eine für breite Schichten der Bevölkerung angemessene Ausstattung.

Für den modernisierten Bestand im Altbau, Blockbauweise (Baujahre bis 1963) und Plattenbauwohnungen besteht am Wohnungsmarkt eine ausreichende Nachfrage. Demgegenüber sind nicht sanierte Wohnungen, insbesondere in den 5. und 6. Etagen, trotz der zunehmenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, nur noch schwer vermietbar. Mit Maßnahmen wie Aufzugseinbau und Teilrückbau soll hier entgegen gesteuert werden.

2.2.2 Bestand und Leerstand

Am 31. Dezember 2017 befanden sich im Eigentum der WohnBau Frankfurt:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------|-------|
| Genossenschaftswohnungen | 6.895 | 7.140 |
| Eigentumswohnungen | 29 | 29 |
| eigene Gewerbeeinheiten | 74 | 80 |
| eigene Abstell-/Nebenräume | 20 | 21 |
| eigene Garagen bzw. Stellplätze | 1.490 | 1.482 |

Die Veränderungen der eigenen Bestände gegenüber dem Vorjahr ergaben sich aus folgenden Gründen:

| Wohnungen | per 31.12.2016 | 7.169 | |
|--------------------------|----------------|-------|----------------------|
| | | 1 | Verkauf |
| | | 244 | Abriss / Stilllegung |
| | per 31.12.2017 | 6.924 | |
| Gewerbeeinheiten | per 31.12.2016 | 80 | |
| | | 4 | Abriss / Stilllegung |
| | | 2 | Abgang |
| | per 31.12.2017 | 74 | |
| Abstell-/Nebenräume | per 31.12.2016 | 21 | |
| | | 1 | Abriss / Stilllegung |
| | per 31.12.2017 | 20 | |
| Garagen bzw. Stellplätze | per 31.12.2016 | 1.482 | |
| | | 44 | Zugang |
| | | 18 | Verkauf |
| | | 18 | Abriss / Stilllegung |
| | per 31.12.2017 | 1.490 | |

Die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes ermöglichte es, weiteren nicht mehr benötigten Wohnraum vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Die Leerstandsquote verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1 %, jedoch stieg sie im Kernbestand von 7,3 % in 2016 auf 7,6 % in 2017. Ursache dafür ist insbesondere der modernisierungsbedingte Leerzug.

Zum 31.12.2017 waren 725 Wohnungen (10,5 %) nicht vermietet. Davon standen 645 Wohnungen länger als drei Monate (9,4 %) leer.

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich der Leerstand wie folgt:

| | 31.12.2017 | | | 31.12.2016 | | |
|---|------------|------------|------|------------|------------|------|
| | Anzahl | davon leer | % | Anzahl | davon leer | % |
| WE – Bestand gesamt | 6.924 | 725 | 10,5 | 7.169 | 831 | 11,6 |
| WE-Bestandsreduzierung durch Abriss/Stilllegung | 367 | 225 | 61,3 | 591 | 348 | 58,9 |
| voraussichtlich verbleibender Bestand | 6.557 | 500 | 7,6 | 6.578 | 483 | 7,3 |
| davon wegen Modernisierung | 78 | 61 | 78,2 | | | |

2.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Nach wie vor hält die Überalterung und die Abwanderung von Einwohnern aus Frankfurt (Oder) an. Diese Tendenz spiegelt sich auch in der Zahl der Mitglieder wider, die unsere Genossenschaft verlassen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich einerseits durch den Rückbau und andererseits durch den Verkauf nicht bestandskompatibler Immobilien die Genossenschaft verkleinert hat.

Im Jahr 2017 führten die Fluktuation und die damit verbundene Kündigung von Mitgliedschaften erneut zu einer Verringerung der Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

2016 wurden 362 Mitglieder neu aufgenommen, 654 Mitglieder schieden aus der Genossenschaft aus. Im Jahr 2017 waren 364 Neuaufnahmen zu verzeichnen. Dem standen 463 Abgänge gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies im Saldo einen Rückgang der Mitgliederzahl um 99.

Die Betrachtung der Entwicklung des Mitgliederbestandes in den Jahren von 2013 bis 2017 zeigt einen Rückgang um 789 auf 8.067 Mitglieder.

Entwicklung des Mitgliederbestandes

| 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 8.067 | 8.166 | 8.458 | 8.641 | 8.856 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich in 2017 um 102,1 Tsd. Euro.

2.2.4 Laufende Investitionen

Im Jahr 2017 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) ausgegeben. Dies entspricht 10,40 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| Euro/m ² | 10,40 | 12,18 | 11,82 |
| Euro/Wohn- u. Gewerbeeinheit | 582,26 | 677,61 | 657,26 |

Die WohnBau Frankfurt investierte weiterhin in aktivierungsfähige Maßnahmen im Bereich der komplexen Instandsetzung und Modernisierung 1.123,8 Tsd. Euro. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Eigenmitteln.

Mit der Entspannung der wirtschaftlichen Situation ist eine Steigerung der einzusetzenden Mittel vorgesehen, um die Marktfähigkeit der Objekte zu gewährleisten. Die Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen wurden für den teil- bzw. unsanierten Bereich aufgewandt, um diesen damit kontinuierlich aufzuwerten und den Anforderungen des Marktes anzupassen.

2.2.5 Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte/ Finanzinstrumente

Das derzeit bestehende günstige Zinsniveau konnte genutzt werden, um der Entstehung von Risiken bei Ablauf der Zinsbindungstermine vorzubeugen. Deshalb wurden weitere Forwarddarlehen mit einem Volumen von 590,2 Tsd. Euro für Darlehen, deren Zinsbindung in den Jahren 2019 endet, abgeschlossen.

Sondertilgungen wurden im Jahr 2017 nicht getätigt.

Für Baumaßnahmen des Jahres 2017 wurden keine Darlehen aufgenommen.

Zur Absicherung von Dienstleistungen in den Bereichen Hausmeisterservice und Versicherungen beteiligte sich die WohnBau Frankfurt in den zurückliegenden Jahren an zwei Unternehmen.

Zum 31. Dezember 2017 ist die Genossenschaft an der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH (Buchwert 8,9 Tsd. Euro) beteiligt. Aus dieser Beteiligung wurden im Geschäftsjahr 2017 Erträge in Höhe von 100,9 Tsd. Euro erzielt.

Aus der Unterbeteiligung an einer Versicherungsvermittlungsgesellschaft resultieren Erträge in Höhe von 67,9 Tsd. Euro.

2.2.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Für die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG waren zum 31.12.2017 zwei Vorstandsmitglieder, ein Prokurist, 42 Mitarbeiter und 2 Auszubildende tätig.

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|
| Vorstand | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Prokurist | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Kaufmännische Angestellte | 38 | 42 | 41 | 43 | 41 |
| Technische Angestellte | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 |
| Auszubildende | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 47 | 50 | 49 | 52 | 50 |

Im Jahr 2017 verringerte sich die Anzahl der Kaufmännischen Mitarbeiter auf 38, da im Laufe des Jahres 5 Mitarbeiter in den Ruhestand gegangen sind und eine Neueinstellung vorgenommen wurde. Zusätzlich wurde im September des Jahres ein Ausbildungsverhältnis abgeschlossen, so dass 2 Auszubildende den Beruf des Immobilienkaufmannes/-frau erlernen.

Mit Ablauf des Vergütungstarifvertrages zum 30. Juni 2017 endete die Betriebsvereinbarung IV zur Wettbewerbs- und Beschäftigungssicherung für die Mitarbeiter der WohnBau Frankfurt. Damit trat für alle Beschäftigten, die dem Vergütungstarifvertrag unterliegen, ab 1. Juli 2017 der neue Tarifvertrag in Kraft. Mit diesem Tarifvertrag wurde eine Erhöhung der monatlichen Gehälter um 2,4 % vereinbart, eine weitere Erhöhung um 2,2 % erfolgt ab 1. Juli 2018.

2.2.7 Umweltschutz

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen legt die WohnBau Frankfurt besonderen Wert auf energetische, umweltfreundliche sowie materialtechnische Verbesserungen. Bisher wurden 3.673 Wohnungen vollständig wärmedämmend und mit wärmeschutzverglasten Fenstern ausgestattet. Der Anteil des darüber hinaus sanierten Bestandes beträgt ca. 80 Prozent.

In den zurückliegenden Jahren wurden haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserbereitungsanlagen unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert; die Steuerung und Regelung von haustechnischen Anlagenkomponenten wurde verbessert. Diese Strategie wurde auch 2017 konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsjahr 6 Gaskesselanlagen mit neuester Brennwert- und Regelungstechnik mit Fördermitteln erneuert.

Eine Reduzierung von Energieverbräuchen konnte auch durch eine Fassaden- und Fassadenteilsanierung sowie den Ersatz von Rohrbegleitheizungen durch eine Zirkulationsleitung erzielt werden.

Herrichtungs- oder Modernisierungsleistungen zum Ausbau von Leerwohnungen sowie auch Kleinreparaturen werden regelmäßig umweltfreundlich ausgerichtet.

Das bedeutet zum Beispiel

- den Einbau wassersparender Armaturen,
- den Umbau von Wanne auf Dusche,
- den Einbau von entsprechenden Effizienzklasse-Pumpen für Heizung und Warmwasser,
- den Einbau energiesparender Beleuchtungsanlagen sowie
- die Einzelfenstererneuerung unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 206 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten durch Rückbau vom Markt genommen. Die Rückbaumaßnahmen werden umweltgerecht umgesetzt. Weiterhin werden zur Verbesserung der Ökobilanz die nicht mehr erforderlichen Flächen entsiegelt und Grünflächen angelegt.

2.2.8 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Die Beschlussfassung über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Frankfurt (Oder) im Mai 2014, das als Planungshorizont den Zeitraum 2014 bis 2025 umfasst, soll zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Infrastruktur beitragen. Darin wurde das Rückbauvolumen 2014 – 2017 für die am Stadtbau beteiligten Unternehmen adressscharf beschlossen und bildet die Grundlage für das Teilprogramm „Rückbau“ zur Bewilligung der Fördermittel.

Die Konkretisierung der Rückbauvorhaben für den zweiten Zeitabschnitt 2018 bis 2020 wurde in 2016 sowie 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung vorgenommen und beschlossen. Die WohnBau Frankfurt geht in den Jahren bis 2020 von einem weiteren Rückbauvolumen von 410 Wohnungen aus.

In 2017 erfolgte der Abriss von 201 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Dafür wurden von der Stadt Frankfurt (Oder) Zuschüsse in Höhe von 623,1 Tsd. Euro als Erträge verzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde durch das Finanzamt Frankfurt (Oder) eine steuerliche Betriebsprüfung für die Jahre 2012 – 2015 durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung mussten Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer in Höhe von 14,8 Tsd. Euro nachgezahlt werden.

Der Rechtsstreit mit der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH über die Tragung der Umverlegungskosten für Fernwärmeleitungen wurde mit Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgericht zu Gunsten der WohnBau Frankfurt beendet. Das Gericht sah es als erwiesen an, dass die Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH auf der Grundlage der vereinbarten AVBFernwärmeV keinen

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Erstattungsanspruch der Kosten für die Umverlegung der Fernwärmeleitung haben. Bereits vor dem Rechtsstreit hatten sich WohnBau Frankfurt und die Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH geeinigt, das Ergebnis des Rechtsstreits für alle gleichartig gelagerten Vorfälle zu übernehmen.

Zur Vereinfachung und besseren Kontrolle der Arbeitsprozesse hat die WohnBau Frankfurt ein Modul Vertragsmanagement erfolgreich implementiert.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

| | 2017 | | 2016 | | Veränderungen |
|---|-----------|-------|-----------|-------|---------------|
| | € | % | € | % | € |
| Aktiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 16,7 | 0,0 | 33,5 | 0,0 | -16,8 |
| Sachanlagen | 159.569,4 | 90,2 | 164.670,0 | 90,6 | -5.100,6 |
| Finanzanlagen | 8,9 | 0,0 | 8,9 | 0,0 | 0,0 |
| Geldbeschaffungskosten | 9,4 | 0,0 | 11,3 | 0,0 | -1,9 |
| | 159.604,4 | 90,2 | 164.723,7 | 90,6 | -5.119,3 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Vorräte | 285,6 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 285,6 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 752,6 | 0,4 | 1.163,2 | 0,6 | -410,6 |
| Liquide Mittel | 16.256,5 | 9,2 | 15.921,9 | 8,8 | 334,6 |
| Andere RAP | 1,0 | 0,0 | 12,2 | 0,0 | -11,2 |
| | 17.295,7 | 9,8 | 17.097,3 | 9,4 | 198,4 |
| Bilanzvolumen | 176.900,1 | 100,0 | 181.821,0 | 100,0 | -4.920,9 |

| | 2017 | | 2016 | | Veränderungen |
|--|-----------|-------|-----------|-------|---------------|
| | € | % | € | % | |
| Passiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich | | | | | |
| Eigenkapital | 81.513,0 | 46,1 | 79.310,3 | 43,6 | 2.202,7 |
| Pensionsrückstellungen | 1.835,0 | 1,0 | 1.793,8 | 1,0 | 41,2 |
| Fremdkapital | 89.614,7 | 50,7 | 96.751,4 | 53,2 | -7.136,7 |
| | 172.962,7 | 97,8 | 177.855,5 | 97,8 | -4.892,8 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich | | | | | |
| Rückstellungen | 287,4 | 0,2 | 478,0 | 0,3 | -190,6 |
| Verbindlichkeiten | 3.650,0 | 2,0 | 3.487,5 | 1,9 | 162,5 |
| | 3.937,4 | 2,2 | 3.965,5 | 2,2 | -28,1 |
| Bilanzvolumen | 176.900,1 | 100,0 | 181.821,0 | 100,0 | -4.920,9 |

Bei der Darstellung der Vermögenslage wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

| in Euro | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Bilanzsumme | 187.732,8 | 192.985,4 |
| Umlagenvorlagen | -10.832,7 | -11.164,4 |
| Änderung nach § 36 DMBilG | | |
| Bilanzvolumen laut Vermögenslage | 176.900,1 | 181.821,0 |

Die Verminderung des Bilanzvolumens um 4,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2017 resultiert im Wesentlichen auf der Aktivseite aus dem Rückgang des Sachanlagevermögens um 5,1 Mio. Euro, dem Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 0,4 Mio. Euro bei gleichzeitiger Steigerung der liquiden Mittel um 0,3 Mio. Euro. Auf der Passivseite stehen der Erhöhung des Eigenkapitals um 2,2 Mio. Euro der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 7,1 Mio. Euro, dem Rückgang der Rückstellungen um 0,2 Mio. Euro und der Zunahme der Verbindlichkeiten um 0,2 Mio. Euro gegenüber.

Der Rückgang des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, auf die Veräußerung eines Wohngebäudes sowie von Grundstücksflächen zurückzuführen.

Von den gesamten Abschreibungen in Höhe von 6.039,2 Tsd. Euro entfallen 17,6 Tsd. Euro auf immaterielle Vermögensgegenstände, 270,3 Tsd. Euro auf

außerplanmäßige Abschreibungen und 991,4 Tsd. Euro auf die Wohngebäude, die als Bestandteil des Unternehmenskonzeptes zum Abriss/Stilllegung vorgesehen sind. Die Abschreibungen der bis 2020 zur Stilllegung bzw. zum Abriss vorgesehenen Wohnanlagen bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Jahr des geplanten Abganges.

Die Investitionen für Baumaßnahmen des Jahres 2017 in Höhe von 1.123,8 Tsd. Euro entfielen auf die komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsobjekte Friedenseck 9, Prager Straße 34, Lebuser Mauerstraße 1 – 3, Schulstraße 17 und die Große Scharrnstraße 14 a.

Der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Forderung an eine Versicherung (-377,3 Tsd. Euro), dem Rückgang der Gutschriften im Bereich Versorger (-76,9 Tsd. Euro) und dem Rückgang der Forderungen aus Vermietung (-41,0 Tsd. Euro). Dem steht eine Erhöhung der Forderungen aus Zuschüssen für Abriss 97,5 Tsd. Euro gegenüber.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Verhältnis zum Gesamtkapital stellt sich wie folgt dar:

| | Eigenkapital Euro | Bilanzvolumen Euro | Eigenkapitalquote % |
|------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 2017 | 81.512.992,71 | 176.900.166,60 | 46,08 |
| 2016 | 79.310.284,82 | 181.820.931,64 | 43,62 |
| 2015 | 78.191.461,20 | 188.284.613,38 | 41,53 |
| 2014 | 82.754.935,63 | 197.437.361,23 | 41,91 |
| 2013 | 81.507.336,08 | 200.884.256,52 | 40,57 |

Für das Jahr 2017 ist gegenüber 2016 ein Anstieg der Eigenkapitalquote zu verzeichnen.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 (2.304,8 Tsd. Euro) erhöht das Eigenkapital. Dem steht eine Verringerung um 102,1 Tsd. Euro durch Rückgang der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder gegenüber.

Die Vermögenslage ist ausgeglichen. Das langfristige Vermögen wird in voller Höhe langfristig finanziert.

2.3.2 Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der WohnBau Frankfurt war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Zum 31.12.2017 verfügte die WohnBau Frankfurt über liquide Mittel in Höhe von 16.256,5 Tsd. Euro, wobei 11.137,4 Tsd. Euro als Festgeld angelegt waren. Girokonten und die Kasse wiesen einen Bestand in Summe von 5.119,1 Tsd. Euro aus.

Die liquiden Mittel (Euro) im 5-Jahresvergleich:

| 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 16.256.463,09 | 15.921.879,42 | 14.771.835,79 | 14.559.636,35 | 14.207.386,84 |

2.3.3 Ertragslage Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2017 wie folgt dar:

| | 2017 | | 2016 | | Veränderungen Tsd. Euro |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| | Tsd. Euro | % | Tsd. Euro | % | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 31.169,7 | 96,0 | 31.400,4 | 95,6 | -230,7 |
| Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 99,9 | 0,3 | 102,8 | 0,3 | -2,9 |
| Sonstige Umsatzerlöse und Erträge | 1.518,2 | 4,7 | 1.380,3 | 4,2 | 137,9 |
| Bestandsveränderungen | -331,8 | -1,0 | -21,3 | -0,1 | -310,5 |
| | 32.456,0 | 100,0 | 32.862,2 | 100,0 | -406,2 |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 12.533,1 | 38,6 | 13.093,5 | 39,8 | -560,4 |
| Instandhaltungsaufwand | 3.689,3 | 11,4 | 4.587,4 | 14,0 | -898,1 |
| Personalaufwendungen | 2.879,9 | 8,9 | 2.631,6 | 8,0 | 248,3 |
| Abschreibungen | 6.039,2 | 18,6 | 6.026,4 | 18,3 | 12,8 |
| Zinsaufwendungen | 3.397,4 | 10,5 | 3.751,3 | 11,4 | -353,9 |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,0 | 0,0 | 1,2 | 0,0 | -1,2 |
| Übrige Aufwendungen | 1.676,3 | 5,1 | 1.627,0 | 5,0 | 49,3 |
| | 30.215,2 | 93,1 | 31.718,4 | 96,5 | 1.503,2 |
| Geschäftsergebnis | 2.240,8 | 6,9 | 1.143,8 | 3,5 | 1.097,0 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis | 163,3 | | 156,3 | | 7,0 |
| Steuern | -99,3 | | 19,2 | | -118,5 |
| Jahresergebnis | 2.304,8 | | 1.319,3 | | 985,5 |

Gegenüber dem Vorjahr wurden im Saldo 230,7 Tsd. Euro weniger Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Erträge aus der Betriebskostenumlage (132,3 Tsd. Euro) und dem Rückgang der Sollmieten um 204,6 Tsd. Euro. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen sanken um 106,2 Tsd. Euro auf insgesamt 2.194,0 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (1.518,2 Tsd. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr um 137,9 Tsd. Euro gestiegen. Ursächlich hierfür sind im Besonderen ein Anstieg der Zuschüsse für Abriss um 81,2 Tsd. Euro, der Versicherungsent-schädigung um 45,9 Tsd. Euro und der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 39,2 Tsd. Euro. Dem gegenüber stehen der Rückgang aus Erträgen aus der Auflösung der Wertberichtigung aus Miete (32,0 Tsd. Euro) und der Rückgang aus Erträgen aus Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (25,9 Tsd. Euro).

Die Instandhaltungskosten 2017 (3.689,3 Tsd. Euro) sanken gegenüber dem Vorjahr (4.587,4 Tsd. Euro) um 898,1 Tsd. Euro.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Tarifierhöhungen um 248,3 Tsd. Euro auf 2.879,9 Tsd. Euro gestiegen.

Für die bis 2020 stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohneinheiten wurde wegen der Verkürzung der Nutzungsdauer ein höherer Abschreibungsbedarf ermittelt. Die Abschreibungen gesamt beinhalten Abschreibungen für diese stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohnbauten nach Restnutzungsdauer in Höhe von 991,4 Tsd. Euro.

Die Zinsaufwendungen sanken um 353,9 Tsd. Euro. Die Kapitaldienstbelastung der Wohnbau Frankfurt lag in 2016 bei 53,6 % der Nettokaltmieteinnahme, 2017 waren es 53,8 %.

Die übrigen Aufwendungen (1.676,3 Tsd. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr um 49,3 Tsd. Euro gestiegen. Ursächlich hierfür sind höhere Aufwendungen für Abriss (149,1 Tsd. Euro), höhere Aufwendungen für amtliche Gebühren (49,7 Tsd. Euro) sowie höhere Abschreibungen auf Forderungen (35,5 Tsd. Euro). Dem gegenüber stehen keine Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens (Vorjahr – 186,2 Tsd. Euro).

Daten und Kennzahlen im Jahresvergleich:

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in Euro | 2.304.815,24 | 1.319.260,56 | -4.398.023,15 | 1.432.944,95 | 2.016.595,60 |
| Eigenkapitalrentabilität % | 2,83 | 1,66 | -5,62 | 1,73 | 2,47 |
| Umsatzrentabilität % | 7,39 | 4,20 | -13,86 | 4,47 | 6,29 |
| Gesamtrentabilität % | 3,22 | 2,79 | -0,09 | 3,00 | 3,56 |

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Stabilisierung der Liquidität ist weiterhin vordringliche Aufgabe. Dazu gehören ein erfolgreiches Bestandsmanagement ebenso wie ein effizientes Finanzcontrolling und die Erschließung zusätzlicher Einsparpotenziale, um die Konsolidierung der WohnBau Frankfurt zu statuieren. Die Genossenschaft erwartet nach dem gegenwärtigen Stand der Planung zum 31.12.2018 einen Finanzmittelbestand in Höhe von 13,7 Mio. Euro.

Für das Jahr 2018 ist die Stilllegung bzw. der Abriss von 3 Wohnanlagen mit 186 Wohnungen und der Teilrückbau mit 20 Wohnungen vorgesehen.

Im Jahresergebnis 2018 wird mit einem Überschuss in Höhe von 2,6 Mio. Euro gerechnet. Aufgrund des guten Jahresergebnisses wurden vorsorglich 65,0 Tsd. Euro Steuerbelastungen in die Planung aufgenommen. Instandhaltungsaufwendungen sind mit einem Volumen von 3,1 Mio. Euro geplant. Abrissaufwendungen für die in 2017 stillgelegten Wohngebäude wurden mit 0,7 Mio. Euro berücksichtigt. Für diese Objekte und für Objekte der Abrissplanung 2018 sind im Leerzugsaufwand Kosten in Höhe von 89,1 Tsd. Euro vorgesehen. Demgegenüber stehen Fördermittel in Höhe von 0,7 Mio. Euro. Die Abschreibungen auf Objekte der Stilllegungs-/Abrissplanung werden voraussichtlich 0,7 Mio. Euro betragen. Geplant sind weiterhin Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 5,2 Mio. Euro.

Für die planmäßige Tilgung von Darlehen ist ein Betrag in Höhe von 7,7 Mio. Euro vorgesehen. Darlehensaufnahmen sind für das Jahr 2018 in Höhe von 2,0 Mio. Euro geplant. Das Darlehensportfolio wird mit dem Ziel der Optimierung der Belastung durch Zins und Tilgung kontinuierlich einer kritischen Analyse unterzogen. Hieraus resultieren Umfinanzierungen und Prolongationen, teilweise als Forwarddarlehen. Für 2018 wird ein Rückgang des Zinsaufwandes auf 3,0 Mio. Euro erwartet.

Die Wohnungsbestände werden im Zuge des Stadtumbaus auf einen langfristig vermietbaren Kernbestand reduziert. Die Genossenschaft wird weiterhin durch verschiedene vermietungsfördernde Maßnahmen die Attraktivität ihrer Wohnungen im Kernbestand fördern, um so der Leerstandszunahme entgegen zu wirken.

Bis 2020 sieht die Genossenschaft vor, insgesamt 390 Wohnungen durch Abriss bzw. Stilllegung und weitere 20 Wohnungen durch Teilrückbau vom Markt zu nehmen. Auch hier ist wieder die Unabdingbarkeit der Förderung des Rückbaus ersichtlich, um die mit dem Stadtumbau verbundenen Belastungen der Genossenschaft abzumildern und Investitionsspielräume für die langfristige zeitgemäße Stabilisierung des Kernbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher Prämissen zu eröffnen.

3.2 Risikobericht

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Fremdmittelfinanzierung, Liquidität, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal beobachtet, gemessen und bewertet.

Der Vorstand der WohnBau Frankfurt nutzt die vorhandenen Instrumente zur Früherkennung und Bewältigung von Risiken und baut diese entsprechend den zunehmenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen weiter aus.

Eine zeitgemäße Unternehmensführung erfordert die Unterstützung durch komplexe und integrierte IT-Systeme für die Prozesse der Rechnungslegung sowie sonstige vielfältige Vorgänge zur Generierung entscheidungsrelevanter Informationen. Diese müssen zeitnah, verlässlich und aussagefähig den Adressaten zur Verfügung stehen, um Entscheidungen treffen und das Unternehmen führen zu können

Die kontinuierliche Überwachung der Liquidität und die Steuerung der täglichen Zahlungsströme werden durch das Finanzcontrolling gewährleistet.

Bewährt hat sich der monatliche Bericht über das Bestandscontrolling, der in die täglichen Arbeitsabläufe voll integriert ist und bei Bedarf präzisiert und erweitert wird. Die fest eingerichtete Arbeitsgruppe Stadtumbau überwacht die Umsetzung der im Sanierungskonzept und nunmehr mit der Unternehmensstrategie beschlossenen Abrisse und überprüft und erarbeitet mögliche Anpassungserfordernisse an die jeweils aktuellen Anforderungen des Umbaukonzeptes der Stadt.

Der Management-Report auf der Grundlage des jeweiligen Quartalsberichtes bzw. des Jahresabschlusses erscheint als periodischer Controllingbericht an den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Geschäftsbanken.

Er untersucht neben der Einhaltung der Vorgaben des Erfolgs- und Finanzplanes zusätzlich Schwerpunktthemen wie Leerstandsentwicklung, Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben, Lage der Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen, Eingang von Zuschüssen und den Stand der Entlastungen aus den Abrissvorhaben sowie sonstige Vorgänge von Bedeutung. Zum II. und III. Quartal des Jahres erfolgte eine prüferische Durchsicht durch den gesetzlichen Prüfungsverband. Zum I., II. und III. Quartal eines jeden Jahres wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse die Mittel-Langfristplanung für 10 Jahre fortgeschrieben. Durch die regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Berichterstattung kann auf Ereignisse und Tendenzen schneller und effizienter reagiert werden.

Zur Früherkennung und Bewertung von Risiken wurden durch eine Projektgruppe alle relevanten Geschäftsbereiche untersucht und erfasst. In dem Risikomanagementsystem sind alle geeigneten Instrumente zur Risikofrüherkennung, die der Genossenschaft zur Verfügung stehen, zusammengetragen und dokumentiert. Verantwortlichkeiten und einzuleitende Maßnahmen zum Gegensteuern wurden festgelegt. Ein Report wird quartalsweise erstellt. Unternehmensgefährdende und bestandsgefährdende Risiken aus der Entwicklung der Liquidität, der Fremdfinanzierung, der Bestandsbewirtschaftung und Bestandsverwaltung werden unter den Bedingungen in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kurz-, mittel- und langfristig mit sehr gering bewertet.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2017, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

3.3 Chancenbericht

Mit 58.483 Einwohnern per 31.12.2017 (2016 noch 58.453) erfolgte zwar eine gewisse Stabilisierung der Einwohnerzahl, dennoch stellt sich auch in Frankfurt (Oder) der demografische Wandel als große Herausforderung dar.


Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) ist sowohl durch eine engere, branchenspezifische Betreuung der Bestandsunternehmen als auch durch gute Ergebnisse bei der Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. der Expansion von Bestandsunternehmen gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote für den Monat Februar 2018 betrug 9,3%.

Auch wenn durch das Stadtumbauprogramm Ost die Zahl leer stehender Wohnungen und entsprechend die Leerstandsquote für den Kernbestand kontinuierlich abgebaut werden konnten, besteht trotz Stabilisierung der Einwohnerzahlen bei einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung ein erheblicher Handlungsbedarf. Eine Fortführung der Städtebauförderung ist daher erforderlich.

Große Chancen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die intensive Einbindung vieler ehrenamtlich tätiger Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit. Durch Beteiligung und Mitbestimmung im Rahmen der Satzung sowie zahlreicher genossenschaftlicher Veranstaltungen können die Unternehmensentscheidungen effizienter, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden.

Die Unternehmensstrategie der WohnBau Frankfurt zur Bestandsentwicklung wird an dem Bedarf des Standortes und der Mitglieder ausgerichtet. Breite Schichten der Bevölkerung sollen mit dem Angebot von Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen erreicht werden.

Frankfurt (Oder), den 6. Juni 2018



Dr. Michaela Schmitz-Schlär



Olaf Runge

Aktivseite

| | Geschäftsjahr 2017 | | Geschäftsjahr 2016 |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 16.714,54 | 33.482,56 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 152.270.078,52 | | 157.308.079,63 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 363.902,83 | | 457.377,29 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 6.861.387,26 | | 6.820.023,69 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 73.998,54 | | 64.373,95 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | | 20.000,00 |
| Sachanlagen gesamt: | | 159.569.367,15 | 164.669.854,56 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | | 8.947,61 | 8.947,61 |
| Anlagevermögen insgesamt: | | 159.595.029,30 | 164.712.284,73 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 10.832.684,97 | | 11.164.454,08 |
| Andere Vorräte | 285.600,00 | | 0,00 |
| Vorräte gesamt: | | 11.118.284,97 | 11.164.454,08 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 115.988,77 | | 156.978,64 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12,96 | | 50,00 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 636.633,07 | | 1.006.217,64 |
| Forderungen gesamt: | | 752.634,80 | 1.163.246,28 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 16.256.463,09 | 15.921.879,42 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 28.127.382,86 | 28.249.579,78 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 9.420,00 | | 11.304,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 1.019,41 | | 12.217,21 |
| | | 10.439,41 | 23.521,21 |
| Bilanzsumme | | 187.732.851,57 | 192.985.385,72 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr 2017 | | Geschäftsjahr 2016 |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 383.800,62 | | 462.910,13 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 7.257.885,70 | | 7.359.993,05 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 8.060,00 | | 14.105,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 42.862,44 EURO (Vorjahr 40.275,67 EURO) | | | |
| Geschäftsguthaben gesamt: | | 7.649.746,32 | 7.837.008,18 |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG | 18.088.015,64 | | 18.088.015,64 |
| 2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG | 3.827.969,68 | | 3.827.969,68 |
| 3. Gesetzliche Rücklage | 5.603.645,70 | | 5.373.164,18 |
| 4. Andere Ergebnisrücklagen | 45.583.068,37 | | 44.661.142,27 |
| Rücklagen gesamt: | | 73.102.699,39 | 71.950.291,77 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 2.304.815,24 | | 1.319.260,56 |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -1.152.407,62 | | -1.319.260,56 |
| | | 1.152.407,62 | 0,00 |
| Eigenkapital insgesamt: | | 81.904.853,33 | 79.787.299,95 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.835.019,00 | | 1.793.797,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 104.560,00 | | 22.192,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 182.869,91 | | 455.780,36 |
| Rückstellungen gesamt: | | 2.122.448,91 | 2.271.769,36 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 82.797.559,64 | | 89.050.688,03 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.311.489,69 | | 7.842.356,71 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 11.535.139,04 | | 12.048.432,64 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 269.016,99 | | 253.061,16 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.475.559,61 | | 1.425.126,09 |
| davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 206.376,80 EURO (Vorjahr 203.012,60 EURO) | | | |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 316.784,36 | | 306.651,78 |
| davon aus Steuern: 37.049,11 EURO (Vorjahr 40.608,66 EURO) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.549,90 EURO (Vorjahr 4.314,28 EURO) | | | |
| Verbindlichkeiten gesamt: | | 103.705.549,33 | 110.926.316,41 |
| Bilanzsumme | | 187.732.851,57 | 192.985.385,72 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

| | Geschäftsjahr 2017 | | Geschäftsjahr 2016 |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 31.169.652,47 | | 31.400.392,44 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 99.902,28 | | 102.822,26 |
| | | 31.269.554,75 | 31.503.214,70 |
| 2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | -331.769,11 | | -21.255,98 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 1.518.253,32 | | 1.380.250,82 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -16.350.829,24 | | -17.641.800,98 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 0,00 | | -1.190,00 |
| | | -16.350.829,24 | -17.642.990,98 |
| Rohergebnis | | 16.105.209,72 | 15.219.218,56 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -2.323.197,16 | | -2.142.106,17 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -556.734,72 | | -489.504,02 |
| davon für Altersversorgung 107.018,66 EURO (Vorjahr 68.430,12 EURO) | | -2.879.931,88 | -2.631.610,19 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -6.039.238,25 | -6.026.393,47 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -827.104,13 | -930.805,46 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 168.834,89 | 157.857,59 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | | |
| davon aus Abzinsung 0,00 EURO (Vorjahr 1.188,66 EURO) | | 77.464,52 | 68.838,86 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | | |
| davon aus Abzinsung 81.683,94 EURO (Vorjahr 69.347,00 EURO) | | -3.480.365,44 | -3.821.775,82 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -99.310,00 | 19.223,81 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | | 3.025.559,43 | 2.054.553,88 |
| 13. Sonstige Steuern | | -720.744,19 | -735.293,32 |
| 14. Jahresüberschuss | | 2.304.815,24 | 1.319.260,56 |
| 15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss | | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | -230.481,52 | | -131.926,06 |
| b) in andere Ergebnismrücklagen | -921.926,10 | | -1.187.334,50 |
| | | -1.152.407,62 | -1.319.260,56 |
| 17. Bilanzgewinn | | 1.152.407,62 | 0,00 |



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG hat Ihren Sitz in 15230 Frankfurt (Oder), Sophienstr. 40 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt (Oder) (GnR 46 FF).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.Juli 2015.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren planmäßig abgeschrieben worden.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen, bewertet.

Entsprechend dem Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz von 1993 ist die WohnBau Frankfurt Eigentümerin des von ihr zu Wohnzwecken genutzten ehemals volkseigenen Grund und Bodens. Zum 31.12.1993 wurden die zu übertragenden Flächen geschätzt und laut der Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt (Oder), abzüglich 20 % Abschläge wegen Bebauung, bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen Herstellungskosten in Höhe von 1.123.839,78 Euro aktiviert.

Durch Abriss gingen im Geschäftsjahr 4 Wohngebäude aus dem Bestand der WohnBau Frankfurt.

Ebenfalls verminderte sich der Bestand der WohnBau Frankfurt durch Veräußerung von einem Wohngebäude sowie von einer Abrissfläche eines ehemals bebauten Grundstückes. Eine Teilfläche einer Abrissfläche und eine Teilfläche eines bebauten Grundstückes wurden ebenso veräußert.

Die Wohngebäude werden entsprechend ihres Baujahres mit 2,0 % bzw. 2,5 % planmäßig linear abgeschrieben.

Die Abschreibungen für die in der Unternehmensstrategie zum Abriss/Stillelegung vorgesehenen Wohnanlagen bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Abriss/Stillegung.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten und bei Garagen beträgt der Abschreibungssatz 4 %. Außenanlagen werden zwischen 5 und 10 % und Betriebs- und Geschäftsausstattungen entsprechend ihrer Nutzungsdauer zwischen 4,35 und 33,3 % abgeschrieben.

Auf Grundstücke ohne Bauten wurden auf der Grundlage einer Neubewertung der Abrissgrundstücke im Jahresabschluss 2017 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 270.269,46 Euro vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam abgeschrieben.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei dem der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die bestehende Beteiligung ist auf die unmittelbare oder mittelbare Erfüllung der genossenschaftlichen Förderaufgaben gerichtet.

Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH
Sophienstraße 40, 15230 Frankfurt (Oder)

| Anteil 31.12.2017 | Eigenkapital 31.12.2016 | Jahresergebnis 2016 |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| 8.947,61 Euro (35,0 %) | 25.642,91 Euro | 288.299,18 Euro |

Der Posten Unfertige Leistungen erfasst die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2017.

Der Ausweis berücksichtigt eine pauschale Wertberichtigung auf die infolge des Wohnungsleerstandes nicht abrechenbaren Betriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen abgedeckt, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Wertberichtigung für Forderungen aus Vermietung berücksichtigt die unterschiedliche Werthaltigkeit von Forderungen aus aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen. Im Ergebnis wurden die Wertberichtigungen um 71.984,78 Euro erhöht.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Geldbeschaffungskosten werden über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden zur periodengerechten Erfolgsermittlung gebildet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck mit der PUC-Methode (projected unit credit) berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentendynamik mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % zum 31.12.2017 zugrunde gelegt. Bei einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren würde der Zins 2,8 % betragen. Die Soll-Pensionsrückstellungen betragen bei einem 10-Jahres Durchschnittzinssatz 1.835.019,00 Euro, bei einem 7-Jahres Durchschnittzinssatz 2.012.342,00 Euro. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 177.323,00 Euro.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

| | Betrag in Euro | davon mit Restlaufzeit > 1 Jahr |
|--|------------------------------|---------------------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 115.988,77 (156.978,64) | - (-) |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12,96 (50,00) | - (-) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 636.633,07 (1.006.217,64) | 0,00 (377.303,72) |

Forderungen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, lagen zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 123,8 Tsd. Euro vor.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

| | Stand am 31.12.2016 | Zuführung | Entnahme | Stand am 31.12.2017 |
|---------------------------------|---------------------|------------|----------|---------------------|
| Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG | 18.088.015,64 | - | - | 18.088.015,64 |
| Sonderrücklage gem. § 17 DMBilG | 3.827.969,68 | - | - | 3.827.969,68 |
| Gesetzliche Rücklage | 5.373.164,18 | 230.481,52 | - | 5.603.645,70 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 44.661.142,27 | 921.926,10 | - | 45.583.068,37 |

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

| | Euro |
|--------------------------------------|-----------|
| Prüfungskosten | 55.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 12.000,00 |
| Veröffentlichungskosten | 500,00 |
| Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen | 56.792,60 |
| Urlaubsansprüche | 10.503,86 |
| Berufsgenossenschaftsbeiträge | 17.207,95 |
| Personalkosten | 30.865,50 |

Zu den Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten sowie der Art der Sicherung wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Sie enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine in der Bilanz nicht ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage des Unternehmens von Bedeutung sein könnten.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung bzw. aperiodische Aufwendungen und Erträge enthalten:

| Erträge aus: | Euro |
|--|------------|
| der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen (aperiodisch) | 200.865,60 |
| Zuschüsse für Abriss | 623.056,30 |
| Gewinne aus Verkauf Sachanlagen | 159.724,84 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten (aperiodisch) | 76.535,92 |

| Aufwendungen aus: | Euro |
|--|------------|
| Anpassung der Restnutzungsdauer der zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände (aperiodisch) | 991.371,45 |
| Außerplanmäßigen Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke (aperiodisch) | 270.269,46 |
| Aufwendungen für den Abriss von Wohnanlagen einschließlich Nebenkosten | 563.203,88 |
| Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen (aperiodisch) | 158.377,66 |

D. Sonstige Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft besitzt per 31.12.2017 noch Kapitalanteile an einem Unternehmen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft führt ein Treuhandkonto bei der DKB Deutschen Kreditbank AG als Mietkautionsammelkonto mit Kautionsverwaltung. Als Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2017 wird ein Betrag von 68.900,74 Euro ausgewiesen.

| Mitarbeiter der Genossenschaft im Jahresdurchschnitt: | 2017 | 2016 |
|---|------|------|
| Vorstand und kaufmännische und technische Angestellte | 48 | 48 |
| (davon Teilzeitbeschäftigte) | (6) | (3) |
| Auszubildende | 1 | 1 |
| | 49 | 49 |

| Mitgliederbewegung 2017 | |
|---|--------------|
| verbl. Mitglieder per 01.01.2017 | 8.166 |
| Zugang Neuaufnahmen 2017 | 364 |
| Abgänge 2017 | 463 |
| verbl. Mitglieder per 31.12.2017 | 8.067 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Stichtag 31.12.2017 betragen 7.257.885,70 Euro und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 102.107,35 Euro. Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.304.815,24 Euro ab. Dabei wurden gemäß § 40 Abs. 2 und 3 der Satzung 230.481,52 Euro der gesetzlichen Rücklage und 921.926,10 Euro nach Beschluss des Vorstands vom 19.04.2018 und des Aufsichtsrats vom 06.06.2018 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn in Höhe von 1.152.407,62 Euro den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Mitglieder des Vorstandes:

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Dr. Michaela Schmitz-Schlär | Vorstandsvorsitzende |
| Olaf Runge | Vorstandsmitglied |

Mitglieder des Aufsichtsrates:

| | |
|--|----------------------------------|
| Dr. Bodo Almert, Dipl.-Soz., Dr. rer. pol. | Vorsitzender |
| Andreas Weber, Dipl. Ing. | Stellvertretender Vorsitzender |
| Frank Hoffmann, Dipl. Verwaltungswirt (FH) | Schriftführer |
| Heidrun Förster, Dipl. Ing. | Stellvertretende Schriftführerin |
| Dr. Thomas Schneider, Dipl. Volkswirt | |
| Rainer Lüschen, Steuerberater, Vereidigter Buchprüfer | |
| Torsten Weißler, Steuerberater | |
| Ursula Jung-Friedrich, Rechtsanwältin | ab 28.06.2017 |

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | Restlaufzeit | | | gesichert | Art der Sicherung |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|
| Stand: 31.12.2017 | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 82.797.559,64 (89.050.688,03) | 10.004.778,83 (6.740.576,74) | 28.494.851,76 (29.800.760,94) | 44.297.929,05 (52.509.350,35) | 82.797.559,64 (89.050.688,03) | GPR /MP GPR /MP |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.311.489,69 (7.842.356,71) | 558.258,88 (530.867,01) | 2.537.598,92 (2.412.496,69) | 4.215.631,89 (4.898.993,01) | 7.311.489,69 (7.842.356,71) | GPR/MP GPR /MP |
| Erhaltene Anzahlungen | 11.535.139,04 (12.048.432,64) | 11.535.139,04 (12.048.432,64) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 269.016,99 (253.061,16) | 269.016,99 (253.061,16) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.475.559,61 (1.425.126,09) | 1.439.486,62 (1.371.391,47) | 36.072,99 (53.734,62) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 316.784,36 (306.651,78) | 314.253,60 (303.326,09) | 2.530,76 (3.325,69) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Gesamt | 103.705.549,33 (110.926.316,41) | 24.120.933,96 (21.247.655,11) | 31.071.054,43 (32.270.317,94) | 48.513.560,94 (57.408.343,36) | 90.109.049,33 (96.893.044,74) | |

*) GPR – Grundpfandrechte

**) MP – Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2017

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|---|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|--|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen des Geschäfts- jahres | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | kumulierte Abschreibungen | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Abschreibungen des Geschäfts- jahres auf Abgänge | kumulierte Abschreibungen | Buchwert | Buchwert |
| | 01.01.2017 | des Geschäftsjahres | | | 31.12.2017 | 01.01.2017 | + | - | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| | | + | - | + / - | | | | | | | |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 745.849,15 | 856,80 | 10.992,38 | - | 735.713,57 | 712.366,59 | 17.624,82 | 10.992,38 | 718.999,03 | 16.714,54 | 33.482,56 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 263.783.108,84 | 1.123.839,78 | 2.365.232,57 | -499.810,94 | 262.041.905,11 | 106.475.029,21 | 5.612.932,70 | 2.316.135,32 | 109.771.826,59 | 152.270.078,52 | 157.308.079,63 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.516.275,84 | - | - | - | 2.516.275,84 | 2.058.898,55 | 93.474,46 | - | 2.152.373,01 | 363.902,83 | 457.377,29 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 13.809.577,49 | - | 188.177,91 | 499.810,94 | 14.121.210,52 | 6.989.553,80 | 270.269,46 | - | 7.259.823,26 | 6.861.387,26 | 6.820.023,69 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 806.132,61 | 34.561,40 | 101.309,51 | - | 739.384,50 | 741.758,66 | 24.936,81 | 101.309,51 | 665.385,96 | 73.998,54 | 64.373,95 |
| Bauvorbereitungskosten | 20.000,00 | - | 20.000,00 | - | 0,00 | - | 20.000,00 | 20.000,00 | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 |
| | 280.935.094,78 | 1.158.401,18 | 2.674.719,99 | 0,00 | 279.418.775,97 | 116.265.240,22 | 6.021.613,43 | 2.437.444,83 | 119.849.408,82 | 159.569.367,15 | 164.669.854,56 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 8.947,61 | - | - | - | 8.947,61 | 0,00 | - | - | 0,00 | 8.947,61 | 8.947,61 |
| | 8.947,61 | - | - | - | 8.947,61 | 0,00 | - | - | 0,00 | 8.947,61 | 8.947,61 |
| Anlagevermögen insgesamt | 281.689.891,54 | 1.159.257,98 | 2.685.712,37 | 0,00 | 280.163.437,15 | 116.977.606,81 | 6.039.238,25 | 2.448.437,21 | 120.568.407,85 | 159.595.029,30 | 164.712.284,73 |

| Vertreter | |
|--------------|-----------------|
| Heinz | Adler |
| Jutta | Aust |
| Karl-Heinz | Bäuerle |
| Anke | Bennewitz |
| Rüdiger | Bennewitz |
| Ursula | Berndt |
| Marco | Berndt |
| Hans-Jürgen | Brandt |
| Roland | Bursche |
| Manfred | Büttner |
| Jens | Clemens |
| Jürgen | Desch |
| Hannelore | Dohne |
| Gisela | Fischheiter |
| Norbert | Franke |
| Horst | Gersdorf |
| Horst | Götze |
| Alfred | Haake |
| Gilda | Haase |
| Vicky | Hämmerling |
| Werner | Henning |
| Lutz | Herrmann |
| Jan | Hoffmann |
| Andrea | Käks |
| Renate | Keil |
| Christel | Kische-Taufmann |
| Peter | Klösel |
| Torsten | Knippel |
| Michael | Knispel |
| Rene | Knispel |
| Wolfgang | Köckritz |
| Sigrid | Koppe |
| Jürgen | Kowalke |
| Daniel | Linke |
| Susi | Manzke |
| Hans-Jürgen | Müller |
| Hans-Dieter | Noack |
| Heinz-Dieter | Planeta |
| Sabine | Poesch |
| Antje | Preuß |
| Gabriele | Rambuhr |
| Wolfgang | Richter |

| Vertreter | |
|--------------|-------------------|
| Birgit | Schaulies-Bäuerle |
| Angelika | Schneider |
| Hannelore | Schummel |
| Uwe | Schwarz |
| Elke | Schwotzer |
| Dirk | Sitteck |
| Jutta | Thiessen |
| Werner | Vetter |
| Angelika | Wähnert |
| Horst-Günter | Weiß |
| Helmut | Wenda |
| Günter | Wilczynski |
| Lars | Windscheffel |

Bildnachweise:

WohnBau Frankfurt; Titelbild - Winfried Mausolf



WohnBau Frankfurt

WohnBau Frankfurt

Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG

Sophienstraße 40 | 15230 Frankfurt (Oder)

Telefon: 0335 6830 - 599 | Telefax: 0335 6830 - 302

wohnen@wohnbau-frankfurt.de

www.wohnbau-frankfurt.de

