



WohnBau Frankfurt

2019

Geschäftsbericht





FRANKFURT
HEUBÜCKEL

BESSER
FRANKFURT
ODER

**IN BESTER
NACHBARSCHAFT**

Ich fühle mich hier
zu Hause, weil ...

*wir hier auf
einem Wassergrund-
stück leben mit
freiem Blick auf die
Oder - bei unserer
Wohnbau. Und das
schon seit 50 Jahren!*

#besserfrankfurtoder

Inhalt

WohnBau Frankfurt im Überblick	2
Bericht des Aufsichtsrates	4
Genossenschaftsaktivitäten	6
Lagebericht	10
Bilanz 2019	26
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	28
Anhang für den Jahresabschluss 2019	30
Vertreter	40

Titelbild: Am Kleistpark

Bild links: Oberbürgermeister René Wilke zu Gast beim „Fest der Nachbarn“ in unserer Oderpromenade

	31.12.2019	31.12.2018
Mitglieder	7.689	7.929
Wohnungen	6.654	6.713
Garagen und Stellplätze	1.490	1.490
Gewerberäume	96	95
Mitarbeiter	48	47
davon Auszubildende	1	2
Bilanzsumme (Mio. Euro)	180,1	183,7
Anlagevermögen (Mio. Euro)	155,0	156,3
Eigenkapital (Mio. Euro)	87,7	84,3
Langfristiges Fremdkapital (Mio. Euro)	75,3	83,0
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	30,3	30,7
Baumaßnahmen (Mio. Euro)	3,7	2,8
Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung (Mio. Euro)	4,1	3,7



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.

Im Rahmen dieser Aufgabenstellung führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 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 26. Juni 2019 endete satzungsmäßig die Amtszeit von zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates: Frau Heidrun Förster und Herrn Frank Hoffmann. Beide wurden von der Vertreterversammlung am 26. Juni 2019 wiedergewählt.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 26. Juni 2019 wurden Herr Dr. Bodo Almert als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Andreas Weber als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Auf Einladung und unter Leitung des Aufsichtsrates wurden Vertreterinformationsveranstaltungen u. a. zu folgenden Themen durchgeführt: Bauprogramm 2019, Leerstand und Leerstands-beseitigung bei der WohnBau Frankfurt, Vertreterwahl 2020, Mittelherkunft - Mittelverwendung „Was geschieht mit meiner Miete?“.

Hauptgegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2019 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 sowie die Stilllegung/der Rückbau im Rahmen des integrierten 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 Entwicklung der Baumaßnahme Große Scharrnstraße,
- Baumaßnahme Lebuser Mauerstraße 1 - 3/Schulstraße 17,
- Digitales Arbeiten - Einführung von IT-Modulen,
- Wohnungskündigungen und Wanderungsbewegungen,
- Vorbereitung der Vertreterwahl 2020,
- Strategische Ziele der WohnBau, Entwicklung der Genossenschaft nach 2021,
- Vorstandsangelegenheiten.

In den beiden Herbstsitzungen hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan und das Bauprogramm 2020 beraten und beschlossen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2019 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 2019 (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), 3. Juni 2020

Dr. Bodo Almert
Aufsichtsratsvorsitzender

WohnBau Frankfurt-Konzert

Das Publikum begab sich im März - geführt vom Streichquartett Con Mot(t)o des Brandenburgischen Staatsorchester Frankfurt (Oder) - auf „Eine Musikalische Zeitreise“. Es zeigte sich begeistert vom Facettenreichtum der Musiker und dem mit einer gewissen Leichtigkeit sowie einer Prise Humor dargebotenen Programm.



Bunte Wiesen

Insektensterben sowie die Zunahme vom Aussterben bedrohter Arten sind Folgen unserer modernen Welt, wie wir sie heute kennen. Unsere Genossenschaft möchte dem etwas entgegen setzen und hat deshalb im Frühjahr gemeinsam mit der Stadt Frankfurt (Oder), der Wohnungswirtschaft und dem Regionalverband Frankfurt (Oder) des NABU das Projekt „Bunte Wiesen“ gestartet.



Das Portrait der Doppelstadt

„Wenn Du Dir die Doppelstadt Frankfurt (Oder)-Ślubiце als Person vorstellst, was wäre das für eine Person?“ - genau diese Frage haben 50 Frankfurterinnen und Frankfurter beantwortet. Das Ergebnis: Ein verschmitzt lächelnder, bärtiger Mann mittleren Alters, der eine Vorliebe für die Farbe Blau hat, ziert nun den Nordgiebel des Wohnhauses Warschauer Straße 40 der WohnBau Frankfurt.



SeniorenTeam-Treffen

Es ist eine schöne Tradition, die unser SeniorenTeam mit dem EWG Clubrat aus Eisenhüttenstadt pflegt. Einmal im Jahr treffen sich die aktiven Genossenschaftsmitglieder, um sich bei Kaffee und Kuchen zu aktuellen Themen auszutauschen. In diesem Jahr lud die Wohnbau Frankfurt zu einer Oderauen-Fahrt mit dem Boot „Onkel Helmut“ bei Kaffee und Kuchen ein



Herzlichen Glückwunsch Oderpromenade

Seit zehn Jahren wird auch in Frankfurt (Oder) das europaweite „Fest der Nachbarn“ gefeiert, mit dem der Gemeinschaftsgedanke gepflegt und Verbundenheit entwickelt werden soll. Im Jahr 2019 beteiligten sich erstmals die Mieter der Oderpromenade 1 bis 7 daran. An einer bunt gedeckten Kaffeetafel feierten sie den 50. Geburtstag ihres Wohnhauses. Unsere Vorstandsvorsitzende gratulierte mit einer riesigen Torte



Balkonkastenwettbewerb mit Bepflanzungsaktion

Im Juni 2019 rief die Wohnbau Frankfurt mit einer Pflanzaktion zu ihrem jährlichen Balkon- und Vorgartenwettbewerb auf. Tatkräftig unterstützt wurde sie dabei von ihrem langjährigen Partnerunternehmen, der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH. Diese spendierte einen rot-blättrigen Zierapfel für einen der Spielplatz- und Verweilbereiche im beliebten Winzerviertel (Winzerring/Traubenweg).



40 Tannenbäume fanden Paten

Unsere Advents-Schmückaktion in der Großen Scharrnstraße mit freundlicher Unterstützung der Tannen Glück Discount GmbH, dem Weihnachtsbaumverkauf am Baumschulenweg, erfreute sich auch in diesem Jahr sehr großer Beliebtheit. Erneut mehr als 100 Paten gestalteten ihre Tannen mit viel Liebe und Selbstgebasteltem. Unter anderem dabei waren Schulklassen, Vereine, Unternehmen, Medien und die Stadtverwaltung.



Advents-Kooperation

Das gemeinsame Weihnachtsbacken des WohnBau Frankfurt-SeniorenTeams und der AWO-Intergrationskita „Am Mühlental“ wird bereits seit vielen Jahren durchgeführt. Teig kneten und ausrollen, Plätzchen ausstechen und nach dem Backen mit Glasur bestreichen – das machte auch diesmal allen einen riesigen Spaß. Besonders groß war die Freude bei den Kids als die Vertreter unserer Genossenschaft eine Spende in Höhe von 325 Euro übergaben



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

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

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch weiter an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP laut Statistischem Bundesamt deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %).

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. Die Arbeitslosenquote ist 2019 auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Gleichzeitig entwickelten sich auch die Einkommen weiterhin positiv. Angesichts des voranschreitenden demografischen Wandels und des Fachkräftemangels dürfte sich diese Entwicklung auch im laufenden Jahr fortsetzen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 Prozent gegenüber 2018. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %).

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent weiterhin auf einem sehr hohem Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend – bemerkbar.

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 Prozent deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3 %). Bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4 Prozent (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4 Prozent exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7 Prozent. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8 Prozent ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten.

Mit einer Quote von 5,5 Prozent lag die Arbeitslosigkeit 2019 erneut unter dem Vorjahreswert (5,9 %). Auch der Aufbau von Beschäftigung setzte sich fort: 2019 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Land Brandenburg um 0,5 Prozent bzw. rund 5.400 Personen. Auch der reale Zuwachs bei den Einkommen setzte sich fort.

Waren in Frankfurt (Oder) im Jahresdurchschnitt 2018 noch 2.528 Bürger als arbeitslos gemeldet, so verringerte sich die Zahl in 2019 auf 2.338. Die Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 7,9 %.

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt, das heißt, es sterben seit Jahren mehr Menschen als Kinder geboren werden. In 2019 standen in Frankfurt (Oder) 761 Sterbefällen nur 421 Geburten gegenüber.

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

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Sollmieten sanken im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 1,8 Tsd. Euro auf 21.568,8 Tsd. Euro. Erstmals konnten durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB die aus Abriss und Sanierung entgangenen Sollmieten annähernd kompensiert werden.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten betragen im Jahr 2019 insgesamt 2.066,6 Tsd. Euro (9,6 %). Gegenüber dem Vorjahr mit 2.103,6 Tsd. Euro (9,8 %) ist eine Abnahme um 36,9 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 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, Teilrückbau und Grundrissänderungen soll hier entgegengesteuert werden.

2.2.2 Bestand und Leerstand

Am 31. Dezember 2019 befanden sich im Eigentum der WohnBau Frankfurt:

	2019	2018
Genossenschaftswohnungen	6.626	6.684
Eigentumswohnungen	28	29
eigene Gewerbeeinheiten	73	73
eigene Abstell-/Nebenräume	23	22
eigene Garagen bzw. Stellplätze	1.490	1.490

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand von 6.684 auf 6.626 Wohnungen in 2019 durch die Zusammenlegung von 15 Wohneinheiten, durch die Stilllegung von 43 Wohnungen und durch den Verkauf einer Eigentumswohnung. Bei den Abstell-/Nebenräumen ist ein Zugang zu verzeichnen.

Die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes ermöglichte es, weiteren nicht mehr benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen. Die Leerstandsquote erhöhte sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um 1,0 %. Auch im Kernbestand stieg die Leerstandsquote von 8,3 % in 2018 auf 9,1 % in 2019. Ursache dafür ist insbesondere der modernisierungsbedingte Leerzug sowie Erschwerisse in der Leerwohnungswiederherrichtung durch Engpässe der Handwerksunternehmen.

Zum 31.12.2019 waren 714 Wohnungen (10,7 %) nicht vermietet. Davon standen 633 Wohnungen länger als drei Monate (9,5 %) leer.

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich der Leerstand wie folgt:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Anzahl	davon leer	%	Anzahl	davon leer	%
WE – Bestand gesamt	6.654	714	10,7	6.713	652	9,7
WE-Bestandsreduzierung durch Abriss/Stilllegung	129	120	93,0	172	108	62,8
voraussichtlich verbleibender Bestand	6.525	594	9,1	6.541	544	8,3
davon wegen Modernisierung	184	161	87,5	199	136	68,3

2.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Nach wie vor hält die Überalterung von Einwohnern aus Frankfurt (Oder) an. Diese Tendenz spiegelt sich auch in der Zahl der Mitglieder wider, die unsere Genossenschaft verlassen.

Im Jahr 2019 führten die Fluktuation und die damit verbundene Kündigung von Mitgliedschaften erneut zu einer Verringerung der Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

2018 wurden 351 Mitglieder neu aufgenommen, 489 Mitglieder schieden aus der Genossenschaft aus. Im Jahr 2019 waren 333 Neuaufnahmen zu verzeichnen. Dem standen 573 Abgänge gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies im Saldo einen Rückgang der Mitgliederzahl um 240. Der Mitgliederbestand veränderte sich von 7.929 in 2018 auf 7.689 Mitglieder in 2019.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich in 2019 um 203,7 Tsd. Euro.

2.2.4 Laufende Investitionen

Im Jahr 2019 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt 4.122,3 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.748,5 Tsd. Euro) ausgegeben. Dies entspricht 10,87 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	2019	2018
Euro/m ²	10,87	9,83
Euro/Wohn- u. Gewerbeinheit	611,16	551,00

Die Investitionen für Baumaßnahmen des Jahres 2019 in Höhe von 3.762,8 Tsd. Euro entfielen auf die komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsobjekte Friedenseck 4 - 8, Lebuser Mauerstraße 1 – 3/ Schulstraße 17, Große Scharrnstraße 14 a, Große Scharrnstraße 11 a und Große Scharrnstraße 23 a. Eine Stellplatzanlage in der Johann-Eichorn-Straße wurde im Wert von 29,0 Tsd. Euro errichtet. Darüber hinaus wurden in Höhe von 23,8 Tsd. Euro Kosten für den Einbau der Rauchwarnmelder aktiviert. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Eigenmitteln.

Das Instandhaltungsbudget wurde in 2019 um 1,0 Mio. Euro für vermietungsfördernde Maßnahmen zur Herrichtung von Leerwohnungen sowie für Elektromaßnahmen erhöht. Jedoch konnten in diesem Bereich nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden, da es zu Engpässen bei den hiesigen Handwerksfirmen kam.

2.2.5 Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte/ Finanzinstrumente

Im Jahr 2019 erfolgte eine Umschuldung in Höhe von 145,8 Tsd. Euro zu einem anderen Kreditinstitut. Die Forwarddarlehen der Jahre 2016 bis 2018 wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 5.179,6 Tsd. Euro umgeschuldet. Im Rahmen einer Umschuldung aus dem Vorjahr resultiert eine Valutierung von 41,3 Tsd. Euro. Forwarddarlehen wurden in 2019 nicht abgeschlossen.

Sondertilgungen wurden in 2019 nicht geleistet.

Die Restschulden der Genossenschaft veränderten sich von 83,0 Mio. Euro in 2018 auf 75,3 Mio. Euro in 2019.

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 2019 ist die Genossenschaft an der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH (Buchwert 8,9 Tsd. Euro) beteiligt. Aus dieser Beteiligung wurden im Geschäftsjahr 2019 Erträge in Höhe von 127,6 Tsd. Euro erzielt.

Aus der Unterbeteiligung an einer Versicherungsvermittlungsgesellschaft resultieren Erträge in Höhe von 59,6 Tsd. Euro.

2.2.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Für die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG waren zum 31.12.2019 zwei Vorstandsmitglieder, ein Prokurist, 44 Mitarbeiter und 1 Auszubildende tätig.

	2019	2018
Vorstand	2	2
Prokurist	1	1
Kaufmännische Angestellte	40	38
Technische Angestellte	4	4
Auszubildende	1	2
	48	47

Der Anstieg im Bereich der kaufmännischen Angestellten von 38 auf 40 Mitarbeiter ist darin begründet, dass eine Auszubildende befristet übernommen wurde. Durch das altersbedingte Ausscheiden einer Mitarbeiterin im Januar 2020 wurde die Nachbesetzung der Stelle bereits im Dezember 2019 vorgenommen.

Am 1. Juli 2019 trat ein neuer Vergütungstarifvertrag in Kraft. Dieser beinhaltet eine Gehaltssteigerung um 2,7 % und wurde für eine Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen.

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 3.672 Wohnungen vollständig wärmegeklämt und mit wärmeschutzverglasten Fenstern ausgestattet.

In den zurückliegenden Jahren wurden haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserbereitungsanlagen unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert; die Steuerung und Regelung von haustechnischen Anlagenkomponenten wurden verbessert. Diese Strategie wurde auch 2019 konsequent fortgesetzt.

Eine Reduzierung von Energieverbräuchen konnte auch durch die Sanierung von Teilbereichen einer bereits wärmegeklämten Fassade und neuen Dachdämmmaßnahmen erzielt werden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 75 Wohneinheiten 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 Planungszeitraum 2014 bis 2025 umfasst, soll zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Infrastruktur beitragen. Darin wurde das Rückbauvolumen 2014 – 2017 für die am Stadtumbau 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 und 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung vorgenommen und beschlossen. Die Wohnbau Frankfurt geht bis 2020 von einem weiteren Rückbauvolumen von 129 Wohnungen aus.

In 2019 erfolgte der Abriss von 75 Wohnungen. Dafür wurden von der Stadt Frankfurt (Oder) Zuschüsse in Höhe von 282,6 Tsd. Euro als Erträge gewährt.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €

Aktiva

Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,8	0,0	8,3	0,0	9,5
Sachanlagen	155.009,2	91,6	156.313,2	90,2	-1.304,0
Finanzanlagen	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	5,8	0,0	7,6	0,0	-1,8
	155.041,7	91,6	156.338,0	90,2	-1.296,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	8,6	0,0	51,7	0,0	-43,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	375,3	0,2	824,2	0,5	-448,9
Liquide Mittel	13.852,1	8,2	16.111,9	9,3	-2.259,8
Andere RAP	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
	14.236,6	8,4	16.988,4	9,8	-2.751,8
Bilanzvolumen	169.278,3	100,0	173.326,4	100,0	-4.048,1

Passiva

Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	87.727,8	51,8	84.341,3	48,7	3.386,5
Pensionsrückstellungen	1.901,4	1,1	1.880,3	1,1	21,1
Fremdkapital	75.310,5	44,5	82.959,2	47,9	-7.648,7
	164.939,7	97,4	169.180,8	97,7	-4.241,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	305,0	0,2	406,0	0,2	-101,0
Verbindlichkeiten	4.033,6	2,4	3.739,6	2,1	294,0
	4.338,6	2,6	4.145,6	2,3	193,0
Bilanzvolumen	169.278,3	100,0	173.326,4	100,0	-4.048,1

Bei der Darstellung der Vermögenslage wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

in Tsd. Euro	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	180.093,1	183.684,1
Umlagenvorlagen	-10.814,8	-10.357,7
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	169.278,3	173.326,4

Die Verminderung des Bilanzvolumens um 4.048,1 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2019 erfolgt im Wesentlichen aus dem Rückgang des Sachanlagevermögens um 1.304,0 Tsd. Euro und dem Rückgang der liquiden Mittel um 2.259,8 Tsd. Euro. Auf der Passivseite steht der Erhöhung des Eigenkapitals um 3.386,5 Tsd. Euro der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 7.648,7 Tsd. Euro gegenüber.

Der Rückgang des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Von den gesamten Abschreibungen in Höhe von 5.095,5 Tsd. Euro entfallen 3,0 Tsd. Euro auf immaterielle Vermögensgegenstände und 260,2 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.

Durch den erfolgten Einbau der Rauchwarnmelder und der daraus resultierenden Umgliederung in das Anlagevermögen verringerten sich die Vorräte um 43,1 Tsd. Euro.

Der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 448,9 Tsd. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Forderung sonstige Steuern (- 69,9 Tsd. Euro), dem Rückgang der Gutschriften im Bereich Versorger (- 344,9 Tsd. Euro) und dem Rückgang der Forderungen aus Zuschüssen (- 39,0 Tsd. Euro).

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

	Eigenkapital Tsd. Euro	Bilanzvolumen Tsd. Euro	Eigenkapitalquote %
2019	87.727,8	169.278,3	51,8
2018	84.341,3	173.326,4	48,7

Für das Jahr 2019 ist gegenüber 2018 ein Anstieg der Eigenkapitalquote um 3,1 Prozentpunkte zu verzeichnen. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 (3.590,2 Tsd. Euro) erhöht das Eigenkapital. Dem steht eine Verringerung um 203,7 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 31.12.2019 verfügte die WohnBau Frankfurt über liquide Mittel in Höhe von 13.852,1 Tsd. Euro, wobei 7.153,7 Tsd. Euro als Festgeld angelegt waren. Girokonten und die Kasse wiesen einen Bestand in Summe von 6.698,4 Tsd. Euro aus.

Die liquiden Mittel (Tsd. Euro) im Vorjahresvergleich:

	2019	2018
Stand 1. Januar	16.111,9	16.256,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	-2.259,8	-144,6
Stand 31. Dezember	13.852,1	16.111,9

2.3.3 Ertragslage Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.221,1	95,4	30.571,4	97,1	-350,3
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	116,1	0,4	99,9	0,3	16,2
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	888,7	2,8	1.293,6	4,1	-404,9
Bestandsveränderungen	457,2	1,4	-475,0	-1,5	932,2
	31.683,1	100,0	31.489,9	100,0	193,2
Betriebskosten und Grundsteuer	12.367,4	39,0	11.988,9	38,1	378,5
Instandhaltungsaufwand	3.622,8	11,4	3.291,2	10,5	331,6
Personalaufwendungen	3.028,3	9,6	2.912,5	9,2	115,8
Abschreibungen	5.095,5	16,1	5.638,6	17,9	-543,1
Zinsaufwendungen	2.496,6	7,9	2.915,6	9,3	-419,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	2,4	0,0	-2,4
Übrige Aufwendungen	1.437,9	4,5	1.805,7	5,7	-367,8
	28.048,5	88,5	28.554,9	90,7	506,4
Geschäftsergebnis	3.634,6	11,5	2.935,0	9,3	699,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	130,5		144,7		-14,2
Steuern	-174,9		-130,6		-44,3
Jahresergebnis	3.590,2		2.949,1		641,1

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 3.590,2 Tsd. Euro erzielt.

Gegenüber dem Vorjahr wurden um 350,3 Tsd. Euro geringere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Erträge aus der Betriebskostenumlage (- 385,3 Tsd. Euro). Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen sanken um 36,9 Tsd. Euro auf insgesamt 2.066,6 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (888,7 Tsd. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr um 404,9 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind der Rückgang der Zuschüsse für Abriss (- 508,5 Tsd. Euro), Erträge aus Gutschriften (- 25,8 Tsd. Euro) sowie Erträge aus Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (- 24,3 Tsd. Euro). Demgegenüber steht ein Anstieg der Versicherungsentschädigungen (76,8 Tsd. Euro) sowie der Erträge aus Schadenersatz (48,5 Tsd. Euro).

In 2019 wurden Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 35,7 Tsd. Euro erzielt. Im Vorjahr gab es keine Verkäufe.

Die Betriebskosten und Grundsteuer 2019 (12.367,4 Tsd. Euro) stiegen gegenüber dem Vorjahr (11.988,9 Tsd. Euro) um 378,5 Tsd. Euro. Ebenso wird eine Erhöhung in den Instandhaltungskosten 2019 (3.622,8 Tsd. Euro) gegenüber dem Vorjahr (3.291,2 Tsd. Euro) um 331,6 Tsd. Euro ausgewiesen.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 115,8 Tsd. Euro auf 3.028,3 Tsd. Euro gestiegen.

Für die bis 2020 abzureißenden Wohneinheiten wurde wegen der Verkürzung der Nutzungsdauer ein höherer Abschreibungsbedarf ermittelt. Die Abschreibungen gesamt beinhalten Abschreibungen für diese Wohnbauten nach Restnutzungsdauer in Höhe von 260,2 Tsd. Euro.

Die Zinsaufwendungen sanken um 419,0 Tsd. Euro. Die Kapitaldienstbelastung der WohnBau Frankfurt lag in 2018 bei 54,4 % der Nettokaltmieteinnahme, 2019 waren es 52,3 %.

Die übrigen Aufwendungen (1.437,9 Tsd. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr um 367,8 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen für Abriss (- 440,3 Tsd. Euro) sowie Kosten für Steuerberatung (- 18,6 Tsd. Euro). Dem gegenüber stehen höhere Aufwendungen in folgenden Positionen: Übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (36,5 Tsd. Euro), amtliche Gebühren (7,6 Tsd. Euro), Anzeigen in Medien (6,1 Tsd. Euro) sowie Kosten der Aus- und Weiterbildung (8,4 Tsd. Euro).

Daten und Kennzahlen im Jahresvergleich in Tsd. Euro:

	2018	Plan 2019	2019
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	2.949,1	1.966,3	3.590,2
Liquidität	16.111,9	10.206,4	13.852,1
Instandhaltung (ohne Verwaltungsgemeinkosten)	3.291,2	4.497,6	3.622,8
Baumaßnahmen	2.124,7	6.179,2	3.762,8
Kapitaldienstbelastung	10.637,5	10.218,9	10.246,7

Das um 1.623,9 Tsd. Euro höhere Jahresergebnis gegenüber dem Planansatz ist hauptsächlich durch Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB (303,9 Tsd. Euro) und Andere Erträge (206,3 Tsd. Euro), die nicht geplant waren sowie weniger Aufwendungen aus der Instandhaltung (- 874,8 Tsd. Euro) begründet.

Diese Faktoren hatten auch Einfluss auf die Liquidität. Des Weiteren wurde 1,0 Mio. Euro geplanter Kreditabruf nach 2020 verschoben. Die Ausgaben für Baumaßnahmen fielen um 2.416,4 Tsd. Euro geringer aus.

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Der Abbau des Leerstandes und der Erlösschmälerungen sowie die Stabilisierung der Liquidität sind 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 31.12.2020 einen Finanzmittelbestand in Höhe von 9,8 Mio. Euro. Der Liquiditätsrückgang in der Wirtschaftsplanung ist dem umfangreichen Investitionsprogramm geschuldet. Geplant sind Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 6,0 Mio. Euro.

Für die planmäßige Tilgung von Darlehen ist ein Betrag in Höhe von 7,1 Mio. Euro vorgesehen. Sondertilgungen sind in Höhe von 1,6 Mio. Euro geplant. Der Abruf einer Tranche für ein Darlehen ist für das Jahr 2020 in Höhe von 3,0 Mio. Euro in der Planung berücksichtigt. 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 2020 wird ein Rückgang des Zinsaufwandes auf 2,1 Mio. Euro erwartet.

Für das Jahr 2020 prognostiziert die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3,4 Mio. Euro. Instandhaltungsaufwendungen sind mit einem Volumen von 4,2 Mio. Euro geplant.

Für das Jahr 2020 ist der Abriss von 3 Wohnanlagen mit 129 Wohnungen vorgesehen. 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. Dafür wurde bereits in 2019 und jährlich bis 2023 das Budget für Elektrosanierung sowie die Leerwohnungswiederherrichtung zusätzlich um gesamt 1,0 Mio. Euro aufgestockt.

Für die Umsetzung der Mieter aus den Sanierungsobjekten werden Leerzugsaufwendungen in Höhe von 20,0 Tsd. Euro sowie Aufwendungen für die Instandsetzung von Bestandswohnungen in Höhe von 50,0 Tsd. Euro geplant

Abrissaufwendungen für die Rückbauobjekte 2020 wurden mit 348,0 Tsd. Euro berücksichtigt. Demgegenüber stehen Fördermittel in Höhe von 484,0 Tsd. Euro. Abschreibungen auf Objekte der Abrissplanung werden 154,3 Tsd. Euro betragen.

3.2 Risikobericht

Die WohnBau Frankfurt beobachtet, analysiert und bewertet mit oberster Priorität die Risikofelder Liquidität, Fremdmittelfinanzierung, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal. Dazu wird quartalsweise ein Report erstellt, der zur Früherkennung und Bewertung durch eine Projektgruppe alle relevanten Geschäftsbereiche untersucht und erfasst.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2019, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung sind für die Genossenschaft zurzeit keine gefährdenden Risiken erkennbar. Für den Bereich des Bestandsmanagements gibt die rückläufige Verfügbarkeit von Fachfirmen für die Bautätigkeit und Instandsetzung Anlass zur Sorge. Langfristig ist mit höheren Kosten und einer Verlängerung der Leerstandszeiten zu rechnen.

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. Die Effizienz des Einsatzes eines zusätzlichen Controllingtools wurde geprüft. Im Frühjahr 2021 soll der Echtbetrieb erfolgen.

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 das monatliche Bestandscontrolling. Der Bericht ist in die täglichen Arbeitsabläufe integriert und wird bei Bedarf präzisiert und erweitert. Die fest eingerichtete Arbeitsgruppe Stadtumbau/Grundstückswesen überwacht die Umsetzung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes im Rahmen der Unternehmensstrategie und erörtert Grundstücksangelegenheiten der Genossenschaft.

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

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

Aufgrund der aktuellen Lage der Corona-Pandemie gehen wir davon aus, dass auch der Immobilienmarkt in Frankfurt (Oder) beeinflusst wird. Die daraus resultierenden Risiken können zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt und bewertet werden.

3.3 Chancenbericht

Mit vorläufig 58.096 Einwohnern per 31.12.2019 (2018 noch 58.169) ist ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Ebenso 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 März 2020 betrug 6,0 %.

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. Diese sollte nunmehr weniger invasive Maßnahmen, wie den Teilrückbau, ermöglichen und die Aufwertung der durch den flächendeckenden Abriss gekennzeichneten Städte unterstützen.

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 der Mitglieder ausgerichtet. Breite Schichten der Bevölkerung sollen mit dem Angebot von Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen erreicht werden.

Frankfurt (Oder), den 3. Juni 2020

Der Vorstand

Dr. Michaela Schmitz-Schlär

Olaf Runge



Aktivseite

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.846,49	8.298,98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.132.286,63		148.524.582,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	184.510,77		270.428,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.643.598,39		7.460.776,78
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.826,52		57.437,50
Sachanlagen gesamt:		155.009.222,31	156.313.225,03
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		8.947,61	8.947,61
Anlagevermögen insgesamt:		155.036.016,41	156.330.471,62
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	10.814.862,03		10.357.685,03
2. Andere Vorräte	8.544,20		51.741,20
Vorräte gesamt:		10.823.406,23	10.409.426,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	114.215,13		113.690,86
2. Sonstige Vermögensgegenstände	261.121,39		710.534,30
Forderungen gesamt:		375.336,52	824.225,16
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.852.148,16	16.111.906,37
Umlaufvermögen insgesamt		25.050.890,91	27.345.557,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	5.652,00		7.536,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	573,11		573,11
		6.225,11	8.109,11
Bilanzsumme		180.093.132,43	183.684.138,49

Passivseite

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	449.936,47		395.215,25
2. der verbleibenden Mitglieder	6.933.436,12		7.137.170,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.743,01 EURO (Vorjahr 32.854,27 EURO)	5.736,61		2.480,00
Geschäftsguthaben gesamt:		7.389.109,20	7.534.865,62
II. Ergebnismrücklagen			
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	6.257.567,88		5.898.552,13
4. Andere Ergebnismrücklagen	50.825.696,82		47.915.101,69
Rücklagen gesamt:		78.999.250,02	75.729.639,14
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.590.157,49		2.949.064,26
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.795.078,75		-1.474.532,13
		1.795.078,74	1.474.532,13
Eigenkapital insgesamt:		88.183.437,96	84.739.036,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.901.390,00		1.880.297,00
2. Steuerrückstellungen	99.581,00		215.124,00
3. Sonstige Rückstellungen	205.428,73		190.869,22
Rückstellungen gesamt:		2.206.399,73	2.286.290,22
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.938.344,23		76.559.627,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.606,88		6.498.352,12
3. Erhaltene Anzahlungen	11.365.948,60		11.511.570,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	300.171,37		279.056,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 565.734,48 EURO (Vorjahr 244.369,36 EURO)	2.361.708,76		1.530.714,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 40.151,16 EURO (Vorjahr 38.457,34 EURO) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.480,42 EURO (Vorjahr 2.628,54 EURO)	267.514,90		279.490,39
Verbindlichkeiten gesamt:		89.703.294,74	96.658.811,38
Bilanzsumme		180.093.132,43	183.684.138,49

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.221.079,81		30.571.428,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.093,67		99.863,79
		30.337.173,48	30.671.292,37
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	457.177,00		-474.999,94
3. Sonstige betriebliche Erträge	888.726,52		1.293.555,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.005.478,56		-15.671.426,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-2.437,78
		-16.005.478,56	-15.673.864,26
Rohergebnis		15.677.598,44	15.815.983,54
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.430.551,80		-2.327.979,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-597.796,47		-584.484,41
davon für Altersversorgung 123.690,65 EURO (Vorjahr 139.382,06 EURO)		-3.028.348,27	-2.912.464,11
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.095.498,24	-5.638.585,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-745.023,62	-706.922,50
8. Erträge aus Beteiligungen		187.267,89	156.318,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 EURO (Vorjahr 1.039,29 EURO)		3.724,51	54.780,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 60.484,10 EURO (Vorjahr 66.273,00 EURO)		-2.557.132,89	-2.981.993,02
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-174.874,46	-130.614,00
12. Ergebnis nach Steuern		4.267.713,36	3.656.502,86
13. Sonstige Steuern		-677.555,87	-707.438,60
14. Jahresüberschuss		3.590.157,49	2.949.064,26
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
a) in die gesetzliche Rücklage	-359.015,75		-294.906,43
b) in andere Ergebnismrücklagen	-1.436.063,00		-1.179.625,70
		-1.795.078,75	-1.474.532,13
17. Bilanzgewinn		1.795.078,74	1.474.532,13



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, 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 3.739.013,05 Euro aktiviert. Darüber hinaus wurden die Anschaffungskosten des Vorjahres (43.197,00 Euro) betreffend Rauchwarnmelder aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliedert und die dazugehörigen Einbaukosten in Höhe von 23.758,58 Euro aktiviert.

Durch Abriss gingen im Geschäftsjahr 2 Wohngebäude aus dem Bestand der WohnBau Frankfurt. Darüber hinaus verringerte sich der Bestand der WohnBau Frankfurt durch den Verkauf einer Eigentumswohnung im Südring 33.

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

Die außerplanmäßigen Abschreibungen für die in der Unternehmensstrategie zum Abriss/Stilllegung vorgesehenen Wohnanlagen in Höhe von 260.171,32 Euro, bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Abriss/Stilllegung. 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.

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 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2018	Jahresergebnis 2018
8.947,61 Euro (35,0 %)	25.587,58 Euro	364.631,20 Euro

Der Posten Unfertige Leistungen erfasst die noch nicht mit den Mietern abrechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2019.

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 42.455,83 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 2018G 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 2,71 % zum 31.12.2019 zugrunde gelegt. Bei einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren würde der Zins 1,97 % betragen. Die Soll-Pensionsrückstellungen betragen bei einem 10-Jahres Durchschnittzinssatz 1.901.390,00 Euro, bei einem 7-Jahres Durchschnittzinssatz 2.055.758,00 Euro. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 154.368 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	114.215,13	-
	(113.690,86)	(-)
Sonstige Vermögensgegenstände	261.121,39	-
	(710.534,30)	(-)

Forderungen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, lagen zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 50,3 Tsd. Euro vor. Dabei handelt es sich um einbehaltene Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag für den Veranlagungszeitraum 2019.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2018	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Stand am 31.12.2019
Sonder- rücklage gem. § 27 DMBiG	18.088.015,64	-	-	18.088.015,64
Sonder- rücklage gem. § 17 DMBiG	3.827.969,68	-	-	3.827.969,68
Gesetzliche Rücklage	5.898.552,13	359.015,75	-	6.257.567,88
Andere Ergebnis- rücklagen	47.915.101,69	2.910.595,13	-	50.825.696,82

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	Euro
Prüfungskosten	55.000,00
Steuerberatungskosten	15.000,00
Veröffentlichungskosten	500,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	57.048,84
Urlaubsansprüche	25.905,87
Berufsgenossenschaftsbeiträge	19.506,95
Personalkosten	32.467,07

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)	13.009,23
Zuschüsse für Abriss	282.638,71
Ausbuchung von Verbindlichkeiten (aperiodisch)	46.582,94

Aufwendungen aus:	Euro
Anpassung der Restnutzungsdauer der zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände (aperiodisch)	260.171,32
Aufwendungen für den Abriss von Wohnanlagen einschließlich Nebenkosten	318.369,78
Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen (aperiodisch)	111.663,41

D. Sonstige Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft besitzt per 31.12.2019 Kapitalanteile an einem Unternehmen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft führt ein Treuhandkonto bei der DKB Deutschen Kreditbank AG als Mietkautionssammelkonto mit Kautionsverwaltung. Als Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2019 wird ein Betrag von 43.054,80 Euro ausgewiesen.

Mitarbeiter der Genossenschaft im Jahresdurchschnitt:	2019	2018
Vorstand und kaufmännische und technische Angestellte	45	45
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(7)	(6)
Auszubildende	2	2
	47	47

Mitgliederbewegung 2019	
verbl. Mitglieder per 01.01.2019	7.929
Zugang Neuaufnahmen 2019	333
Abgänge 2019	573
verbl. Mitglieder per 31.12.2019	7.689

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Stichtag 31.12.2019 betragen 6.933.436,12 Euro und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 203.734,25 Euro.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.590.157,49 Euro ab. Dabei wurden gemäß § 40 Abs. 2 und 3 der Satzung 359.015,75 Euro der gesetzlichen Rücklage und 1.436.063,00 Euro nach Beschluss des Vorstands vom 16.04.2020 und des Aufsichtsrats vom 03.06.2020 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn in Höhe von 1.795.078,74 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	

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: 31.12.2019		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.938.344,23 (76.559.627,97)	10.638.907,31 (10.142.313,40)	25.296.601,60 (26.202.683,18)	35.002.835,32 (40.214.631,39)	70.938.344,23 (76.559.627,97)	GPR /MP GPR /MP
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.469.606,88 (6.498.352,12)	723.764,16 (526.206,36)	695.942,04 (1.917.227,73)	3.049.900,68 (4.054.918,03)	4.469.606,88 (6.498.352,12)	GPR/MP GPR /MP
Erhaltene Anzahlungen	11.365.948,60 (11.511.570,03)	11.365.948,60 (11.511.570,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	300.171,37 (279.056,00)	300.171,37 (279.056,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.361.708,76 (1.530.714,87)	2.330.585,51 (1.496.370,65)	31.123,25 (34.344,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	267.514,90 (279.490,39)	266.646,26 (277.778,41)	868,64 (1.711,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	89.703.294,74 (96.658.811,38)	25.626.023,21 (24.233.294,85)	26.024.535,53 (28.155.967,11)	38.052.736,00 (44.269.549,42)	75.407.951,11 (83.057.980,09)	

*) GPR – Grundpfandrechte

**) MP – Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen



Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	
	01.01.2019	des Geschäftsjahres			31.12.2019
		+	-	+ / -	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	739.059,85	12.587,82	25.434,71	-	726.212,96
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.611.318,91	3.805.968,63	1.507.994,10	-182.821,61	261.726.471,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.516.275,84	-	-	-	2.516.275,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.720.600,04	-	-	182.821,61	14.903.421,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	746.024,77	12.048,20	29.756,17	-	728.316,80
	277.594.219,56	3.818.016,83	1.537.750,27	0,00	279.874.486,12
Finanzanlagen					
Beteiligungen	8.947,61	-	-	-	8.947,61
	8.947,61	-	-	-	8.947,61
Anlagevermögen insgesamt	278.342.227,02	3.830.604,65	1.563.184,98	0,00	280.609.646,69

Anhang für den Jahresabschluss 2019

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.2019	+	-	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
730.760,87	3.040,31	25.434,71	708.366,47	17.846,49	8.298,98
111.086.736,53	4.985.881,15	1.478.432,48	114.594.185,20	147.132.286,63	148.524.582,38
2.245.847,47	85.917,60	-	2.331.765,07	184.510,77	270.428,37
7.259.823,26	-	-	7.259.823,26	7.643.598,39	7.460.776,78
688.587,27	20.659,18	29.756,17	679.490,28	48.826,52	57.437,50
121.280.994,53	5.092.457,93	1.508.188,65	124.865.263,81	155.009.222,31	156.313.225,03
0,00	-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
0,00	-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
122.011.755,40	5.095.498,24	1.533.623,36	125.573.630,28	155.036.016,41	156.330.471,62

Vertreter für die Vertreterversammlung

Vertreter	
Heinz	Adler
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
Birgit	Schaulies-Bäuerle

Vertreter	
Angelika	Schneider
Hannelore	Schummel
Uwe	Schwarz
Elke	Schwotzer
Dirk	Sitteck
Werner	Vetter
Angelika	Wähnert
Helmut	Wenda
Günter	Wilczynski
Lars	Windscheffel



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

