



**WohnBau  
Frankfurt**

Unsere  
Genossenschaft  
seit 1892.

# Geschäftsbericht 2021



# Inhalt

WohnBau Frankfurt im Überblick .....	2
Bericht des Aufsichtsrates .....	4
Genossenschaftsaktivitäten .....	6
Lagebericht .....	10
Bilanz 2021 .....	24
Gewinn- und Verlustrechnung 2021 .....	26
Anhang für den Jahresabschluss 2021 .....	28

Bildnachweis: © WohnBau Frankfurt

Bild links: Große Scharrnstraße

	31.12.2021	31.12.2020
Mitglieder	7.456	7.548
Wohnungen	6.473	6.521
Garagen und Stellplätze	1.552	1.549
Gewerberäume	94	94
Mitarbeiter	47	47
davon Auszubildende	1	1
Bilanzsumme (Mio. Euro)	179,4	176,1
Anlagevermögen (Mio. Euro)	156,4	155,0
Eigenkapital (Mio. Euro)	97,7	92,3
Langfristiges Fremdkapital (Mio. Euro)	64,7	66,7
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	30,8	31,1
Baumaßnahmen (Mio. Euro)	6,6	5,1
Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung (Mio. Euro)	3,9	4,7

Bild rechts: Johann-Eichorn-Straße 24



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.

Mit Beginn des Geschäftsjahres gab es einen Wechsel des Vorstandes. Die Vorstandsvorsitzende Frau Dr. Schmitz-Schläpfer ging in den Ruhestand. Der bisherige Vorstand Bestand/Technik, Herr Olaf Runge, wurde als Vorstand Verwaltung/Betriebswirtschaft bestellt; Herr Dirk Oeltjen wurde als Vorstand Bestand/Technik bestellt.

Im Rahmen seiner rechtlichen Aufgabenstellung führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 neben der konstituierenden Sitzung auf der Grundlage des jährlichen Rahmenarbeitsplanes vier Sitzungen durch, als gemeinsame Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand. Die kontinuierliche Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte fortlaufend in themenbezogenen Konsultationen.

Spezialthemen wurden vertieft behandelt im Prüfungs- und Finanzausschuss unter Leitung von Herrn Dr. Thomas Schneider (bis 23.06.2021) bzw. Herrn Torsten Weißler (ab 24.06.2021) sowie im Bauausschuss unter der Leitung von Herrn Andreas M. Weber. Beide Ausschüsse traten im Geschäftsjahr zu zwei gemeinsamen Sitzungen zusammen.

Am 23. Juni 2021 endete satzungsmäßig die Amtszeit von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Bodo Almert, Herrn Dr. Thomas Schneider, Herrn Andreas M. Weber und Herrn Torsten Weißler. Herr Dr. Bodo Almert, seit 2015 Mitglied und Aufsichtsratsvorsitzender, stellte sich nicht wieder zur Wahl.

Auch Herr Dr. Thomas Schneider stellte sich nach 21-jähriger Mitarbeit und diversen Funktionen im Aufsichtsrat nicht wieder zur Wahl. Die Herren Andreas M. Weber und Torsten Weißler wurden von der Vertreterversammlung am 23. Juni 2021 wiedergewählt.

Mit Frau Agnieszka Zdziabek-Bollmann und Herrn Ulrich Hammer wurden von der Vertreterversammlung zwei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

In der konstituierenden Aufsichtsratsitzung am 24. Juni 2021 wurden Herr Andreas M. Weber als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Torsten Weißler als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, Herr Frank Hoffmann wurde als Schriftführer und Frau Heidrun Förster als Stellvertretende Schriftführerin wiedergewählt.

Den auch im Jahr 2021 fortdauernd einschränkenden staatlichen Covid-Regelungen geschuldet, fanden die Vertreter-Informationsveranstaltungen teils als Online-Konferenzen statt. Alle drei geplanten Veranstaltungen konnten durchgeführt werden. Themen waren u. a. das Bauprogramm 2021 und die Herausforderungen, Rechtslage und Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Genossenschaft. In jeder Informationsveranstaltung hatten die Vertreterinnen und Vertreter die Möglichkeit, zu allen sie interessierenden Fragen direkt mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes ins Gespräch zu kommen, was auch regelmäßig genutzt wurde.

Hauptgegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2021 war die Diskussion der Quartalsberichte des Vorstandes zur wirtschaftlichen Lage der WohnBau Frankfurt, die in

Form qualifizierter Managementreporte einschließlich der korrespondierenden unterjährigen Finanz- und Erfolgsrechnung sowie der Ergebnisse des Kerngeschäftes dem Aufsichtsrat schriftlich zur Verfügung gestellt wurden.

Ständiger Beratungsgegenstand war das Bauprogramm mit den Bestandteilen Stilllegung/Abriss, Sanierung, und Instandhaltung in Verbindung mit dem Bauwirtschaftsplan, insbesondere die komplexen Baumaßnahmen in der Großen Scharrnstraße und der Dr.-Salvador-Allende-Höhe. Stilllegungen/Abriss gab es im Geschäftsjahr keine mehr, sind auch vorläufig nicht mehr geplant.

Weitere wichtige Arbeitsinhalte des Aufsichtsrates waren

- die Baukostenanalyse zu den Objekten Schulstraße 17, Lebuser Mauerstraße 1 - 3 und Große Scharrnstraße 14 a,
- die Bindung von Planern und Handwerkern,
- die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
- Grundstücks- und Immobilienveräußerungen,
- Wohnungskündigungen und Wanderungsbewegungen,
- das Frühwarnsystem in Ergänzung des Risikomanagements,
- das Marketingkonzept und die Öffentlichkeitsarbeit,
- die Angemessenheit des Versicherungsschutzes.

Notwendige Beschlüsse zur Fortschreibung des Bauprogramms 2021 wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Seit der dritten Sitzung im Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat in seiner überwachenden und beratenden Tätigkeit die Beseitigung des Leerstandes besonders priorisiert. U. a. wurde dazu ein gesonderter Workshop durchgeführt.

Entsprechend der Zuständigkeit des Aufsichtsrates wurden anstehende Vorstandsangelegenheiten beraten und beschlossen, u. a. die Vertragsergänzungen entsprechend den bestehenden Rahmenregelungen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2021 in seiner Gesamtheit von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht gemäß den genossenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt und diesen dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) einschließlich Lagebericht geprüft und gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG 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 unserer Genossenschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit!

Frankfurt (Oder), 1. Juni 2022

Andreas M. Weber  
Aufsichtsratsvorsitzender

## WohnBau investierte 10 Millionen Euro

Nahezu 10 Millionen Euro hat unsere Genossenschaft im zurückliegenden Jahr in ihren Bestand investiert. Mit dem Bauprogramm 2021 verfolgte die WohnBau Frankfurt vor allem das Ziel, ihren Bestand den Wünschen und Bedarfen der Mitglieder entsprechend weiterzuentwickeln. Rund 5 Millionen Euro flossen in die Sanierung mehrerer Häuser in der Großen Scharrnstraße. Außerdem wurden Instandsetzungsmaßnahmen wie Fundamentertüchtigungen in der Goethestraße 20 - 24 und Methnerstraße 5 sowie eine Fassadensanierung in der Johann-Eichornstraße 24 mit einem Volumen von insgesamt 200 Tausend Euro umgesetzt. Fast 3 Millionen Euro wurden in die laufende Instandhaltung, Wohnungsherrichtung für Neuvermietungen sowie die Modernisierung auf Mieterwunsch investiert.



## Start eines großen Sanierungsprojekts

Im Juli startete die WohnBau Frankfurt die Umsetzung eines weiteren Großprojektes. Insgesamt 22 Elf-Geschosser sowie 2 Punkthochhäuser bilden das Wohngebiet Halbe Stadt der Genossenschaft. Es umfasst 1.063 Wohnungen. Die vorhandenen Aufzüge und die günstige Lage unweit des Stadtzentrums machen es sehr beliebt bei den Frankfurtern. Im Juli begannen die Sanierungsarbeiten in der Dr.-Salvador-Allende-Höhe 8 mit einem Investitionsvolumen von über 1 Million Euro. In den nächsten Jahren folgen nach und nach alle weiteren Wohnhäuser. Vor allem über die Neugestaltung der Fassaden, Balkone und Eingangsbereiche werden sich die Mieter und Passanten freuen.





## „Kunst im Vorbeigehen“

Unter der Leitung der WohnBau Frankfurt und in Kooperation mit der Europa-Universität Viadrina wurde bis April 2021 das Projekt „Kunst im Vorbeigehen“ umgesetzt, gefördert durch das Land Brandenburg. Entstanden ist eine ständig erweiterbare Online-Dokumentation zu den Kunstwerken der Großen Scharrnstraße in Frankfurt (Oder) in Form von Webseiten ([www.kunst-im-vorbeigehen.de](http://www.kunst-im-vorbeigehen.de)). Informations-Stelen im nördlichen und südlichen Zugangsbereich der Fußgängerzone laden die Passanten ein, den Blick auf die Werke und Künstler zu öffnen. Genauso wie die Projektflyer, die unter anderem bei der Genossenschaft, der Tourist-Information und der Stadtverwaltung ausgelegt sind, vermitteln sie erste Fakten und verfügen über eine Übersicht aller Kunstwerke sowie einen Lageplan ihrer Verortung.



## Neues Leben in der Großen Scharrnstraße

Ab August 2021 erweckten die Partner der AG „Große Scharrnstraße“ die Frankfurter Fußgängerzone zu neuem Leben. Bis Dezember luden an jedem 3. Samstag im Monat sowie am 11. und 18. Dezember 2021 liebevoll gestaltete Happenings zu einem Besuch und zum Verweilen ein. Mit dabei waren die von Studierenden der Europa-Universität Viadrina erarbeitete Ausstellung „Um Kunst eine Platte machen“, die von Schüler\*innen des Konrad Wachsmann Oberstufenzentrum betriebene „Snack-Bar“, jede Menge Kunst und Kultur sowie die WG-Bar und die Gaststätte „Ratseck“. Im Herbst folgten die Eröffnung des Kunstladens „Kukuryku!“ von Philip Murawski und Paul Bettge und der Galerie der Künstlerin Lava Mouslem.



## Ordentliche Vertreterversammlung

Ende Juni 2021 fand die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft im Kleist Forum statt. Die Vertreterinnen und Vertreter stellten den Jahresabschluss 2020 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 4.677,1 Tsd. Euro fest und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat der WohnBau Frankfurt die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020. Im Anschluss daran folgten Aufsichtsratswahlen. Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsmitglied des BBU e.V., überreichte im Rahmen der Versammlung der ausgeschiedenen Vorstandsvorsitzenden Dr. Michaela Schmitz-Schlär für ihre besonderen Verdienste um die Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft eine Ehrennadel in Silber.



## Gemeinschaftsaktion „Netter Nachbar“

In Zeiten allgemein wachsender Anonymität, Zurückgezogenheit und Abgrenzung möchte unsere Genossenschaft ein Zeichen für ein Mehr an Miteinander und gegenseitiger Unterstützung setzen. Sie rief deshalb im Juli zur Gemeinschaftsaktion „Netter Nachbar“ auf. Für die Aktion bewerben kann sich jedes Mitglied, das gemeinsam mit seinen Nachbarn ein Projekt umsetzen möchte und Hilfe benötigt. Die Genossenschaft stellt dafür gern Knowhow und Material zur Verfügung. Außerdem können Mitmieter für die Ehrung als „Netter Nachbar“ vorgeschlagen werden.



## Spendenaktion beim Advents-Basar

Beim Advents-Basar auf dem Grünen Markt sammelte unser Senioren-Team Spenden für unsere Partner-Kita, der AWO-Integrationskita „Am Mühlental“. Verkauft wurde Selbstgebasteltes. Insgesamt kamen 300 Euro zusammen, die den Kindern im Rahmen unserer Schmück-Aktion übergeben wurden. Der gemeinsame Tag auf dem Marktplatz hat allen riesigen Spaß gemacht.



## Adventsmeile in der Großen Scharrnstraße

Im Dezember 2021 verwandelte sich die Fußgängerzone der Großen Scharrnstraße in eine Adventsmeile. Insgesamt 40 Tannen wurden von ihren Paten im Rahmen der gemeinschaftlichen Aktion „Tannenbaum sucht Patenschaft“ festlich geschmückt. Die Dekoration reichte von Gehäkeltem und Gestricktem bis hin zu liebevoll drapierten Werbegeschenken. Mit dabei waren Kinder-, Senioren- und Jugendeinrichtungen, Unternehmen, die ansässigen Gastronomen, Privatpersonen, Medienvertreter und Einrichtungen. Doch nicht nur die Tannen sorgten für Adventsstimmung. Eine wunderschöne Weihnachtsillumination aus Grüngirlanden-Sternen, Straßenüberspannern und Strahlern erfüllte die Straße mit Lichterglanz.



## 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

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukrainekriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %). In den ersten Monaten des Jahres 2022 ist die Inflationsrate weiter angestiegen. Dieser Trend wird sich im laufenden Jahr weiter fortsetzen und verfestigen. Angesichts des hartnäckigen Preisauftriebs ist ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank zu erwarten.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent.

Im 1. Halbjahr 2021 erholte sich auch die Brandenburger Wirtschaft von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 1,2 Prozent zu. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 3,6 Prozent, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei 0,6 Prozent. Die Arbeitslosigkeit sank leicht und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,9 Prozent, 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,4 Prozent zwar etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung, jedoch höher als im Vorjahr (+1,6%). Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 11,7 Prozent. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,3 Prozent.

Waren in Frankfurt (Oder) im Jahresdurchschnitt 2020 noch 2.462 Bürger als arbeitslos gemeldet, so verringerte sich die Zahl im Jahr 2021 auf 2.141. Die Arbeitslosenquote sank um 0,4 % auf 7,4 %.

Die Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt (Oder) wird durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt, das heißt, es sterben seit Jahren mehr Menschen als Kinder geboren werden. Eine Fortführung des Rückbaus zur Leerstands-beseitigung in einem reduzierten Maß wird auch zukünftig unabdingbar sein, um eine effiziente und marktgerechte Bewirtschaftung der Bestände zu ermöglichen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Sollmieten stiegen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 344,9 Tsd. Euro auf 22.087,2 Tsd. Euro. Die Mieterhöhungen nach § 558 BGB sowie die Neuvermietungs-mieten konnten die aus Leerstand und Sanierung entgangenen Sollmieten kompensieren.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten betragen im Jahr 2021 insgesamt 2.190,8 Tsd. Euro (9,9 %). Hierbei ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.980,3 Tsd. Euro (9,1 %) eine Zunahme um 210,5 Tsd. Euro zu verzeichnen.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren in großem Umfang durchgeführten komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt der überwiegende Teil unserer Wohnungen 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 sowie Einraumwohnungen, trotz der zunehmenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, nur noch schwer vermietbar. Mit Maßnahmen wie Aufzugseinbau, Teilrückbau und Grundrissänderungen soll hier weiterhin entgegengesteuert werden.

## 2.2.2 Bestand und Leerstand

Am 31. Dezember 2021 befanden sich im Eigentum der WohnBau Frankfurt:

	2021	2020
Genossenschaftswohnungen	6.473	6.499
Eigentumswohnungen	0	22
Gewerbereinheiten	70	71
Abstell-/Nebenräume	24	23
Garagen bzw. Stellplätze	1.552	1.549

Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich der Bestand von 6.499 auf 6.473 Wohnungen im Jahr 2021. Das ehemalige Wohneigentum wurde mit 22 Wohnungen in den Bestand der WohnBau zurückgeführt. Davon wurden unterjährig 9 Wohnungen veräußert. Darüber hinaus erfolgte die Zusammenlegung von Wohnraum während der Sanierung (15 Wohnungen) und die Umnutzung eines Wohnhauses (24 Wohnungen) in eine Gewerbeeinheit. Der Gewerbebestand verringerte sich per Saldo um eine Einheit. Bei den Abstell-/Nebenräumen erfolgte der Zugang einer Einheit.

Die Leerstandsquote erhöhte sich über den gesamten Bestand um 0,8 Prozentpunkte auf 10,4 % gegenüber dem Vorjahr mit 9,6 %. Zum 31.12.2021 waren 673 Wohnungen (10,4 %) nicht vermietet. Davon standen 619 Wohnungen länger als drei Monate (9,6 %) leer.

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich der Leerstand wie folgt:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Anzahl	davon leer	%	Anzahl	davon leer	%
Gesamt	6.473	673	10,4	6.521	626	9,6
davon wegen Modernisierung	79	79	100,0	137	127	92,7

## 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 2021 führten die Fluktuation und die damit verbundene Kündigung von Mitgliedschaften erneut zu einer Verringerung der Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

2020 wurden 325 Mitglieder neu aufgenommen, 466 Mitglieder schieden aus der Genossenschaft aus. Im Jahr 2021 waren 342 Neuaufnahmen zu verzeichnen. Dem standen 434 Abgänge gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies im Saldo einen Rückgang der Mitgliederzahl um 92. Der Mitgliederbestand veränderte sich von 7.548 in 2020 auf 7.456 Mitglieder in 2021.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich in 2021 um 106,0 Tsd. Euro.

## 2.2.4 Laufende Investitionen

Die Investitionen für Baumaßnahmen des Jahres 2021 in Höhe von 6.605,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.135,7 Tsd. Euro) entfielen im Wesentlichen auf die komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsobjekte Friedenseck 4 - 8, Dr.-S.-Allende-Höhe 8, Karl-Marx-Straße 171 - 175 b und auf das Ensemble Große Scharrnstraße. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Eigenmitteln sowie aus der Zwischenfinanzierung der Baumaßnahme Große Scharrnstraße.

Im Jahr 2021 wurden für die Instandhaltung und Instandsetzung insgesamt 3.910,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.660,9 Tsd. Euro) ausgegeben. Dies entspricht 10,53 Euro/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Um die Marktfähigkeit der Objekte zu gewährleisten und diese damit kontinuierlich aufzuwerten und den Anforderungen des Marktes anzupassen, wurden für vermietungsfördernde Maßnahmen zur Herrichtung von Leerwohnungen sowie für Elektromaßnahmen 1,5 Mio. Euro eingesetzt.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	2021	2020
Euro/m <sup>2</sup>	10,53	12,54
Euro/Wohn- u. Gewerbeeinheit	595,86	705,12

## 2.2.5 Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte/ Finanzinstrumente

Im Jahr 2021 erfolgten Umschuldungen in Höhe von 7.167,7 Tsd. Euro zu anderen Kreditinstituten. Für die Altschuldenkredite konnten Forwarddarlehen für 2023 in Höhe von 8.588,5 Tsd. Euro mit sehr günstigen Konditionen abgeschlossen werden.

Zur Finanzierung der Baumaßnahme Große Scharrnstraße wurde bereits in 2018 ein Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. Euro abgeschlossen, welches als Zwischenfinanzierung der Sanierung dient. Eine Inanspruchnahme erfolgte in Höhe von 5,0 Mio. Euro.

Sondertilgungen wurden im Jahr 2021 in Höhe von 406,6 Tsd. Euro geleistet.

Die Restschulden der Genossenschaft veränderten sich von 66,7 Mio. Euro im Jahr 2020 auf 64,3 Mio. Euro im Jahr 2021.

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 2021 ist die Genossenschaft an der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH (Buchwert 8,9 Tsd. Euro) beteiligt. Aus dieser Beteiligung wurden im Geschäftsjahr 2020 Erträge in Höhe von 136,0 Tsd. Euro erzielt.

Aus der Unterbeteiligung an einer Versicherungsvermittlungsgesellschaft resultieren Erträge in Höhe von 61,3 Tsd. Euro.

## 2.2.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand hat sich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Beschäftigt waren zum Stichtag wie folgt:

	2021	2020
Vorstand	2	2
Prokurist	2	1
Kaufmännische Angestellte	38	39
Technische Angestellte	5	4
Auszubildende	2	1
	<b>49</b>	<b>47</b>

## 2.2.7 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Im Jahr 2021 waren wesentliche wichtige sonstige Vorgänge nicht zu verzeichnen.



## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderungen Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	49,6	0,0	64,5	0,0	-14,9
Sachanlagen	156.375,2	93,2	154.931,7	93,6	1.443,5
Finanzanlagen	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	1,9	0,0	3,8	0,0	-1,9
	156.435,6	93,2	155.008,9	93,6	1.426,7
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorräte	2,2	0,0	3,0	0,0	-0,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	418,7	0,2	669,7	0,4	-251,0
Liquide Mittel	11.031,1	6,6	9.986,8	6,0	1.044,3
Andere RAP	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
	11.452,6	6,8	10.660,1	6,4	792,5
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>167.888,2</b>	<b>100,0</b>	<b>165.669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.219,2</b>

### Passiva

<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	97.351,1	58,0	92.306,9	55,7	5.044,2
Pensionsrückstellungen	1.896,6	1,1	1.899,9	1,1	-3,3
Fremdkapital	64.262,4	38,3	66.666,7	40,2	-2.404,3
	163.510,1	97,4	160.873,5	97,0	2.636,6
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	502,4	0,3	485,2	0,3	17,2
Verbindlichkeiten	3.875,7	2,3	4.310,3	2,7	-434,6
	4.378,1	2,6	4.795,5	3,0	-417,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>167.888,2</b>	<b>100,0</b>	<b>165.669,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2.219,2</b>

Bei der Darstellung der Vermögenslage wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

in Tsd. Euro	31.12.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	179.372,2	176.093,7
Unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-11.484,0	-10.424,7
<b>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</b>	<b>167.888,2</b>	<b>165.669,0</b>

Die Erhöhung des Bilanzvolumens um 2.219,2 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2021 erfolgte im Wesentlichen aus dem Zugang von Sachanlagen um 1.443,5 Tsd. Euro, dem Anstieg der liquiden Mittel um 1.044,3 Tsd. Euro sowie dem Rückgang an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 251,0 Tsd. Euro. Auf der Passivseite steht der Erhöhung des Eigenkapitals um 5.044,2 Tsd. Euro ein Rückgang der Verbindlichkeiten um 434,6 Tsd. Euro und des langfristigen Fremdkapitals um 2.404,3 Tsd. Euro gegenüber.

Die Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 251,0 Tsd. Euro ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang folgender Positionen: Gutschriften im Bereich der Versorger (-205,3 Tsd. Euro), Kostenvorschuss Gerichtsvollzieher (-25,2 Tsd. Euro), Forderungen an Versicherungen (-32,7 Tsd. Euro) und Sonstiger Auslagenersatz (-27,8 Tsd. Euro). Dem steht ein Anstieg von Forderungen aus der Vermietung (41,4 Tsd. Euro) gegenüber.

Der Vergleich des Eigenkapitals im Verhältnis zum Gesamtkapital stellt sich wie folgt dar:

	Eigenkapital Tsd. Euro	Bilanzvolumen Tsd. Euro	Eigenkapitalquote %
<b>2021</b>	<b>97.351,1</b>	<b>167.888,2</b>	<b>58,0</b>
2020	92.306,9	165.669,0	55,7

Für das Jahr 2021 ist gegenüber 2020 ein Anstieg der Eigenkapitalquote um 2,3 Prozentpunkte zu verzeichnen. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 (5.150,2 Tsd. Euro) erhöht das Eigenkapital. Dem steht eine Verringerung um 106,0 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 31.12.2021 verfügte die WohnBau Frankfurt über liquide Mittel in Höhe von 11.031,1 Tsd. Euro, wobei 7.181,6 Tsd. Euro als Festgeld angelegt waren. Girokonten und die Kasse wiesen einen Bestand in Summe von 3.849,5 Tsd. Euro aus.

Die liquiden Mittel (Tsd. Euro) im Vorjahresvergleich:

	2021	2020
Stand 1. Januar	9.986,8	13.852,1
Veränderung des Liquiditätssaldos	1.044,3	-3.865,3
Stand 31. Dezember	11.031,1	9.986,8

### 2.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderungen Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.709,9	94,1	30.948,5	95,5	-238,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	897,6	2,7	1.836,4	5,7	-938,8
Bestandsveränderungen	1.059,3	3,2	-390,1	-1,2	1.449,4
	32.666,8	100,0	32.394,8	100,0	272,0
Betriebskosten und Grundsteuer	13.075,1	39,9	12.012,9	37,1	1.062,2
Instandhaltungsaufwand	3.201,2	9,8	4.022,4	12,4	-821,2
Personalaufwendungen	3.056,0	9,4	3.044,3	9,4	11,7
Abschreibungen	4.953,4	15,2	5.002,6	15,4	-49,2
Zinsaufwendungen	1.711,8	5,2	2.014,1	6,2	-302,3
Übrige Aufwendungen	1.423,8	4,4	1.548,2	4,8	-124,4
	27.421,3	83,9	27.644,5	85,3	-223,2
Geschäftsergebnis	5.245,5	16,1	4.750,3	14,7	495,2
Zins- und Beteiligungsergebnis	178,2		145,0		33,2
Steuern	-273,5		-218,2		-55,3
Jahresergebnis	5.150,2		4.677,1		473,1

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 5.150,2 Tsd. Euro erzielt.

Gegenüber dem Vorjahr wurden 238,6 Tsd. Euro weniger Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Dies resultiert aus höheren Sollmieten (344,9 Tsd. Euro) und geringeren Erträgen aus der Betriebskostenumlage (-373,0 Tsd. Euro). Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen stiegen um 210,5 Tsd. Euro auf insgesamt 2.190,8 Tsd. Euro.

Andere Umsatzerlöse und Erträge (897,6 Tsd. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr um 938,8 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Rückgang von Zuschüssen für Abriss (-484,0 Tsd. Euro), Erträgen aus Anlageverkäufen (-268,5 Tsd. Euro), Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (-83,0 Tsd. Euro), Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen (-38,3 Tsd. Euro) und Erträgen aus den Eingängen abgeschriebener Forderungen (-33,5 Tsd. Euro).

Die Betriebskosten und Grundsteuern des Jahres 2021 (13.075,1 Tsd. Euro) stiegen gegenüber dem Vorjahr (12.012,9 Tsd. Euro) um 1.062,2 Tsd. Euro. Demgegenüber sanken die Instandhaltungskosten (3.201,2 Tsd. Euro) zum Vorjahr (4.022,4 Tsd. Euro) um 821,2 Tsd. Euro. Die Personalkosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um 11,7 Tsd. Euro auf 3.056,0 Tsd. Euro.

Die Veränderung des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Von den gesamten Abschreibungen in Höhe von 4.953,4 Tsd. Euro entfallen 16,5 Tsd. Euro auf immaterielle Vermögensgegenstände. Die Zinsaufwendungen sanken um 302,3 Tsd. Euro auf 1.711,8 Tsd. Euro. Die Kapitaldienstbelastung der WohnBau Frankfurt lag im Jahr 2020 bei 45,9 % der Nettokaltmieteinnahme, 2021 waren es 43,8 %.

Die übrigen Aufwendungen (1.423,8 Tsd. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr um 124,4 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen in folgenden Positionen: Kosten Hausgeld Eigentumswohnungen (-22,0 Tsd. Euro), Aufwand für Leerzug (-261,3 Tsd. Euro) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (-155,6 Tsd. Euro). Dem gegenüber stehen Anstiege in den Positionen Amtliche Gebühren (114,6 Tsd. Euro), Aufwand Öffentlichkeitsarbeit (56,1 Tsd. Euro), Übrige Abschreibungen auf Forderungen (44,4 Tsd. Euro) sowie übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (90,1 Tsd. Euro).

## Daten und Kennzahlen im Jahresvergleich in Tsd. Euro:

	2020	Plan 2021	2021
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	4.677,1	3.947,2	5.150,2
Liquidität	9.986,8	7.136,2	11.031,1
Instandhaltung (ohne Verwaltungsgemeinkosten)	4.022,4	4.201,0	3.201,2
Baumaßnahmen	5.135,7	9.748,0	6.605,1
Kapitaldienstbelastung (ohne Sondertilgung)	9.062,7	8.725,5	8.709,5

Das um 1.203,0 Tsd. Euro höhere Jahresergebnis gegenüber dem Planansatz ist im Wesentlichen begründet durch höhere Aufwendungen aus Betriebskosten (620,8 Tsd. Euro), dadurch resultierend höheren Bestandserhöhungen (572,3 Tsd. Euro), geringeren Aufwendungen aus Instandhaltung (-999,8 Tsd. Euro) sowie höheren nicht einnahmewirksamen Erträgen (234,5 Tsd. Euro).

Die Abweichung zum Liquiditätsbestand ergibt sich vor allem aus geringeren Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 3.142,9 Tsd. Euro und aus Verbindlichkeiten zum Jahresende (501,9 Tsd. Euro).

## 3. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

### 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 31.12.2022 einen Finanzmittelbestand in Höhe von 10,8 Mio. Euro. Der Liquiditätsrückgang in der Wirtschaftsplanung ist dem umfangreichen Investitionsprogramm geschuldet. Geplant sind Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 11,5 Mio. Euro.

Für die planmäßige Tilgung von Darlehen ist ein Betrag in Höhe von 6,9 Mio. Euro vorgesehen. Zuflüsse aus Krediteinnahmen sind in Höhe von 9,2 Mio. Euro berücksichtigt. Das Darlehensportfolio wird mit dem Ziel der Optimierung der Belastung durch Zins und Tilgung kontinuierlich einer kritischen Analyse unterzogen. Weitere Forwarddarlehen und Prolongationen werden aufgrund des noch günstigen Zinsniveaus geprüft. Für 2022 wird ein Rückgang des Zinsaufwandes auf 1,5 Mio. Euro erwartet.

Für das Jahr 2022 prognostiziert die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 4,7 Mio. Euro.

Instandhaltungsaufwendungen sind mit einem Volumen von 4,0 Mio. Euro geplant. Die Genossenschaft wird weiterhin durch verschiedene vermietungsfördernde Maßnahmen die Attraktivität ihrer Wohnungen fördern, um so der Leerstandszunahme entgegen zu wirken. Es stehen 3,1 Mio. Euro für die gesamte laufende Instandhaltung zur Verfügung. Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen werden 0,9 Mio. Euro bereitgestellt.

Aufgrund von massiven Preissteigerungen zum Beginn des zweiten Quartals 2022 im Bereich der Fernwärme wurden erstmals Anpassungen außerhalb der Betriebskostenabrechnungen vorgenommen. Weitere quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

### 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 2021, 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. Bereits jetzt sind höhere Kosten und eine Verlängerung der Bau- und Leerstandszeiten zu verzeichnen.

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 Implementierung des zusätzlichen Controllingtools WOCONve erfolgte im Jahr 2021. Für 2022 ist die Migration von WODIS Sigma auf Yuneo vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden Prozessabläufe geprüft und gegebenenfalls digitalisiert. Weitere Projekte werden die Einführung des CRM-Portals und der Mieter-App, eines Organisations- und Managementsystems sowie das Rechnungsportal sein.

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, um das Unternehmen führen zu können. Diese müssen zeitnah, verlässlich und aussagefähig den Adressaten zur Verfügung stehen.

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.

Der Management-Report auf der Grundlage des Jahresabschlusses bzw. des jeweiligen Quartalsberichtes 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 Bestands- und Leerstandsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, insbesondere der Finanzlage und den Ausgaben für Baumaßnahmen sowie die Mietenentwicklung, Mitgliederentwicklung, Geschäftsguthaben sowie sonstige Vorgänge von Bedeutung analysiert. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass die Genossenschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnte. Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf die Investitionstätigkeit haben kann.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Die Genossenschaft wird diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

### 3.3 Chancenbericht

Der demographische Wandel stellt sich in Frankfurt (Oder) als besondere Herausforderung dar. Zum Stichtag 31.12.2020 waren es noch 57.376 Einwohner, dem gegenüber ist ein weiterer Rückgang auf 57.153 Einwohner per 30.11.2021 zu verzeichnen. Zahlen zum 31.12.2021 lagen zur Berichterstattung noch nicht vor.

Bei einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung besteht ein erheblicher Handlungsbedarf. Eine Fortführung der Städtebauförderung ist daher erforderlich. Diese sollte nunmehr weniger invasive Maßnahmen, wie den Teilrückbau, ermöglichen und finanziell unterstützen.

Mit der Sanierung des Ensembles Große Scharrnstraße erfolgt eine Aufwertung des innerstädtischen Bereiches. Hier werden barrierearme Wohnungen angeboten, die sehr gut angenommen werden. Zukünftig wird der Bestand der Genossenschaft weiter in dieser Richtung entwickelt, um dem Bedarf gerecht zu werden und selbstbestimmtes Wohnen, so lange es geht, zu ermöglichen.

Weiterhin werden aus der Tesla-Ansiedlung Synergieeffekte für Frankfurt (Oder) erwartet. Sollte die Verkürzung der Taktzeiten der Regionalbahnlinie 1 erfolgen, wäre Frankfurt (Oder) für viele Menschen ein interessanter Wohnstandort mit gut ausgestattetem und preiswertem Wohnraum.



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 können die Unternehmensentscheidungen effizienter, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden. Auch wenn im Jahr 2021 die zahlreichen genossenschaftlichen Veranstaltungen ausfielen, so werden nunmehr Vertreterinforeveranstaltungen in digitaler oder hybrider Form stattfinden. Es wird nach weiteren Möglichkeiten gesucht, die Mitglieder trotz der widrigen Umstände durch die Corona-Pandemie am genossenschaftlichen Leben teilhaben zu lassen.

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 1. Juni 2022

Der Vorstand

Olaf Runge

Dirk Oeltjen

Aktivseite	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>49.546,27</b>	<b>64.460,08</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.209.162,29		146.774.430,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	179.414,41		179.414,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.935.769,92		7.935.769,92
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.862,99		42.104,58
<b>Sachanlagen gesamt:</b>		<b>156.375.209,61</b>	<b>154.931.719,07</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		8.947,61	8.947,61
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>156.433.703,49</b>	<b>155.005.126,76</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	11.483.991,30		10.424.726,46
2. Andere Vorräte	2.249,10		2.963,10
<b>Vorräte gesamt:</b>		<b>11.486.240,40</b>	<b>10.427.689,56</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	180.034,67		138.654,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	238.680,30		531.086,19
<b>Forderungen gesamt:</b>		<b>418.714,97</b>	<b>669.741,08</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.031.088,84	9.986.784,59
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>22.936.044,21</b>	<b>21.084.215,23</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	1.884,00		3.768,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	601,77		601,77
		<b>2.485,77</b>	<b>4.369,77</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.372.233,47</b>	<b>176.093.711,76</b>

Passivseite	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.292,60		334.255,74
2. der verbleibenden Mitglieder	6.729.452,56		6.835.394,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.820,00		8.835,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 24.848,95 Euro (Vorjahr 14.102,19 Euro)			
<b>Geschäftsguthaben gesamt:</b>		<b>7.095.565,16</b>	<b>7.178.485,22</b>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	18.088.015,64		18.088.015,64
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBiG	3.827.969,68		3.827.969,68
3. Gesetzliche Rücklage	7.240.297,31		6.725.280,29
4. Andere Ergebnisrücklagen	58.890.255,35		54.491.625,21
<b>Rücklagen gesamt:</b>		<b>88.046.537,98</b>	<b>83.132.890,82</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	5.150.170,18		4.677.124,13
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.575.085,09		-2.338.562,06
		<b>2.575.085,09</b>	<b>2.338.562,07</b>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>97.717.188,23</b>	<b>92.649.938,11</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.896.606,00		1.899.931,00
2. Steuerrückstellungen	341.115,00		242.527,00
3. Sonstige Rückstellungen	161.293,22		242.633,09
<b>Rückstellungen gesamt:</b>		<b>2.399.014,22</b>	<b>2.385.091,09</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.128.887,93		62.977.376,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.580.911,60		3.745.842,72
3. Erhaltene Anzahlungen	11.567.918,06		11.149.956,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	351.079,69		320.228,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.254.541,87		2.453.952,93
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 437.412,32 Euro (Vorjahr 234.152,82 Euro)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	372.691,87		411.325,87
davon aus Steuern: 42.721,07 Euro (Vorjahr 40.077,95 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.199,67 Euro (Vorjahr 895,67 Euro)			
<b>Verbindlichkeiten gesamt:</b>		<b>79.256.031,02</b>	<b>81.058.682,56</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.372.233,47</b>	<b>176.093.711,76</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr 2021 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.709.923,13	30.948.471,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.917,43	122.957,88
<b>Umsatzerlöse gesamt:</b>	<b>30.841.840,56</b>	<b>31.071.429,42</b>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.059.264,84	-390.135,57
3. Sonstige betriebliche Erträge	765.707,18	1.713.557,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.085.572,78	-16.060.794,02
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.581.239,80</b>	<b>16.334.057,33</b>
5. Personalaufwand	-3.056.007,59	-3.044.252,11
a) Löhne und Gehälter	-2.479.509,54	-2.462.428,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-576.498,05	-581.823,28
davon Altersversorgung 81.161,52 Euro (Vorjahr 105.796,68 Euro)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.953.415,69	-5.002.595,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-942.474,35	-856.382,03
8. Erträge aus Beteiligungen	197.313,72	185.697,28
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.119,71	10.911,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 46.259,29 Euro (Vorjahr 51.595,23 Euro)	-1.758.087,76	-2.065.767,51
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-273.462,24	-218.239,24
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.822.225,60</b>	<b>5.343.429,19</b>
13. Sonstige Steuern	-672.055,42	-666.305,06
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>5.150.170,18</b>	<b>4.677.124,13</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		
a) in die gesetzliche Rücklage	-515.017,02	-467.712,41
b) in andere Ergebnissrücklagen	-2.060.068,07	-1.870.849,65
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>2.575.085,09</b>	<b>2.338.562,07</b>

Bild rechts: Spatakusring 1 - 5



## 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 16. Oktober 2020.

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 6.605.058,63 Euro aktiviert.

Der Bestand der WohnBau Frankfurt veränderte sich im Wesentlichen durch Wohnungszusammenlegungen während der Sanierung und der Rückführung des Wohneigentums Südring 28 – 33, wovon unterjährig 9 Wohnungen verkauft wurden.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.405,34 Euro vorgenommen.

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 31.12.2021	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
8.947,61 Euro (35,0 %)	25.610,14 Euro	388.592,46 Euro

Der Posten Unfertige Leistungen erfasst die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2021.

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 abgeschrieben.

Die Wertberichtigung für Forderungen aus Vermietung berücksichtigt die unterschiedliche Werthaltigkeit von Forderungen aus aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen. Im Ergebnis wurden die Wertberichtigungen um 30.569,71 Euro vermindert.

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 1,87 % zum 31.12.2021 zugrunde gelegt. Bei einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren würde der Zins 1,35 % betragen. Die Soll-Pensionsrückstellungen betragen bei einem 10-Jahres Durchschnittzinssatz 1.896.606,00 Euro, bei einem 7-Jahres Durchschnittzinssatz 2.001.468,00 Euro. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 104.862,00 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	180.034,67	-
Vorjahr	(138.654,89)	(-)
Sonstige Vermögensgegenstände	238.680,30	-
Vorjahr	(531.086,19)	(-)



Forderungen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, lagen zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 111,0 Tsd. Euro vor. Dabei handelt es sich um einbehaltene Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag für die Veranlagungszeiträume 2020 und 2021.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2020	Zuführung	Entnahme	Stand am 31.12.2021
Sonder- rücklage gem. § 27 DMBilG	18.088.015,64	-	-	<b>18.088.015,64</b>
Sonder- rücklage gem. § 17 DMBilG	3.827.969,68	-	-	<b>3.827.969,68</b>
Gesetzliche Rücklage	6.725.280,29	515.017,02	-	<b>7.240.297,31</b>
Andere Ergebnis- rücklagen	54.491.625,21	4.398.630,14	-	<b>58.890.255,35</b>

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	Euro
Prüfungskosten	50.000,00
Steuerberatungskosten	17.000,00
Veröffentlichungskosten	500,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	29.594,06
Urlaubsansprüche	11.218,93
Berufsgenossenschaftsbeiträge	23.550,23
Personalkosten	29.430,00

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)	39.330,09
Ausbuchung von Verbindlichkeiten (aperiodisch)	25.039,78

Aufwendungen aus:	Euro
Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen (aperiodisch)	122.810,68

### D. Sonstige Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft besitzt per 31.12.2021 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 31.12.2021 wird ein Betrag von 48.458,98 Euro ausgewiesen.

Mitarbeiter der Genossenschaft im Jahresdurchschnitt:	2020	2021
Vorstand und kaufmännische und technische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	46 (7)	46 (9)
Auszubildende	1	1
	47	47

Mitgliederbewegung 2021	
verbleibende Mitglieder per 01.01.2021	7.548
Zugang Neuaufnahmen 2021	342
Abgänge 2021	434
<b>verbleibende Mitglieder per 31.12.2021</b>	<b>7.456</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Stichtag 31.12.2021 betragen 6.729.452,56 Euro und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 105.941,92 Euro. Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## **Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WohnBau Frankfurt, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukrainekriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

## **Ergebnisverwendung**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.150.170,18 Euro ab. Dabei wurden gemäß § 40 Abs. 2 und 3 der Satzung 515.017,02 Euro der gesetzlichen Rücklage und 2.060.068,07 Euro nach Beschluss des Vorstands vom 25.04.2022 und des Aufsichtsrats vom 01.06.2022 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn in Höhe von 2.575.085,09 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:	
Olaf Runge	Vorstandsmitglied
Dirk Oeltjen	Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Dr. Bodo Almert, Dipl.-Soz., Dr. rer. pol.	Vorsitzender bis 23.06.2021
Andreas Weber, Dipl. Ing.	Vorsitzender ab 24.06.2021
Torsten Weißler, Steuerberater	Stellvertretender Vorsitzender
Frank Hoffmann, Dipl. Verwaltungswirt (FH)	Schriftführer
Heidrun Förster, Dipl. Ing.	Stellvertretende Schriftführerin
Dr. Thomas Schneider, Dipl. Volkswirt	bis 23.06.2021
Ursula Jung-Friedrich, Rechtsanwältin	
Ulrich Hammer, Geschäftsführender Gesellschafter	ab 23.06.2021
Agnieszka Zdziabek-Bollmann, Dipl.-Psych. Geschäftsführerin	ab 23.06.2021

Frankfurt (Oder), den 1. Juni 2022

Olaf Runge

Dirk Oeltjen

## Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
Stand: 31.12.2021						
Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.128.887,93 (62.977.376,85)	11.940.898,55 (7.297.327,63)	26.031.842,35 (25.597.066,74)	23.156.147,03 (30.082.982,48)	61.128.887,93 (62.977.376,85)	GPR /MP GPR /MP
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.580.911,60 (3.745.842,72)	3.580.911,60 (164.931,12)	0,00 (720.818,01)	0,00 (2.860.093,59)	3.580.911,60 (3.745.842,72)	GPR/MP GPR /MP
Erhaltene Anzahlungen	11.567.918,06 (11.149.956,13)	11.567.918,06 (11.149.956,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	351.079,69 (320.228,06)	351.079,69 (320.228,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.254.541,87 (2.453.952,93)	2.109.322,46 (2.409.038,57)	145.219,41 (44.914,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	372.691,87 (411.325,87)	372.691,87 (411.325,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>79.256.031,02 (81.058.682,56)</b>	<b>29.922.822,23 (21.752.807,38)</b>	<b>26.177.061,76 (26.362.799,11)</b>	<b>23.156.147,03 (32.943.076,07)</b>	<b>64.709.799,53 (66.723.219,57)</b>	

\* ) GPR – Grundpfandrechte

\*\* ) MP – Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen

## Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten  01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres  +	Abgänge des Geschäftsjah- res  -	Anschaffungs-/ Herstellungskosten  31.12.2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>777.100,33</b>	<b>1.612,60</b>	<b>-</b>	<b>778.712,93</b>	<b>712.640,25</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.700.405,75	6.605.058,63	525.188,16	269.780.276,22	116.925.975,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.516.275,84	-	-	2.516.275,84	2.336.861,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.195.593,18	-	-	15.195.593,18	7.259.823,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	695.878,88	24.447,00	21.835,19	698.490,69	653.774,30
	<b>282.108.153,65</b>	<b>6.629.505,63</b>	<b>547.023,35</b>	<b>288.190.635,93</b>	<b>127.176.434,58</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	8.947,61	-	-	8.947,61	0,00
	<b>8.947,61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.947,61</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>282.894.201,59</b>	<b>6.631.118,23</b>	<b>547.023,35</b>	<b>288.978.296,47</b>	<b>127.889.074,83</b>

# Anhang für den Jahresabschluss 2021

Abschreibungen			Buchwerte	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen  31.12.2021	Buchwert  31.12.2021	Buchwert  31.12.2020
+	-			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
16.526,41	-	712.640,25	66.072,68	64.460,08
4.922.399,06	277.260,72	121.571.113,93	148.209.162,29	146.774.430,16
-	-	2.336.861,43	179.414,41	179.414,41
-	-	7.259.823,26	7.935.769,92	7.935.769,92
14.490,22	20.636,82	647.627,70	50.862,99	42.104,58
4.936.889,28	297.897,54	131.815.426,32	156.375.209,61	154.931.719,07
-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
4.953.415,69	297.897,54	132.528.066,57	156.450.229,90	155.005.126,76

Vertreter	
Uwe	Manzke
Peter	Klösel
Sigrid	Deutschmann
Annelie	Böttcher
Torsten	Knippel
Hannelore	Schummel
Jörg	Abraham
Susi	Manzke
Heinz-Dieter	Planeta
Angelika	Schneider
Silvia	Laurisch
Werner	Hemmerling
Ursula	Berndt
Christel	Kische-Taufmann
Hannelore	Dohne
Norbert	Franke
Renate	Keil
Alfred	Haake
Horst	Gersdorf
Gabriele	Rambuhr
Manfred	Büttner
Rüdiger	Bennewitz
Jens-Uwe	Krüger
Renate	Watzlaw
Carola	Schnabel
Jens	Clemens



Vertreter	
Horst	Götze
Gerd	Löbe
Karin	Lundershausen
Michael	Knispel
Jan	Hoffmann
Gerda	Schenk
Werner	Henning
Sigrid	Koppe
Karl-Heinz	Bäuerle
Peter	Stegath
Angelika	Mertin
Werner	Vetter
Jutta	Schmolke
Dirk	Sitteck
Frank	Lundershausen
Rene	Knispel
Wolfgang	Linke
Lutz	Herrmann
Birgit	Schaulies-Bäuerle
Christian	Grunow
Jürgen	Desch
Steffen	Belitz
Günter	Wilczynski
Katrin	Hertzfeldt
Volker	Steiner
Mathias	Schmidt



# WohnBau Frankfurt

Unsere  
Genossenschaft  
seit 1892.

Sophienstraße 40  
15230 Frankfurt (Oder)  
Telefon: 0335 6830 599  
wohnen@wohnbau-frankfurt.de  
[www.wohnbau-frankfurt.de](http://www.wohnbau-frankfurt.de)