



WohnBau Frankfurt

2016

Geschäftsbericht

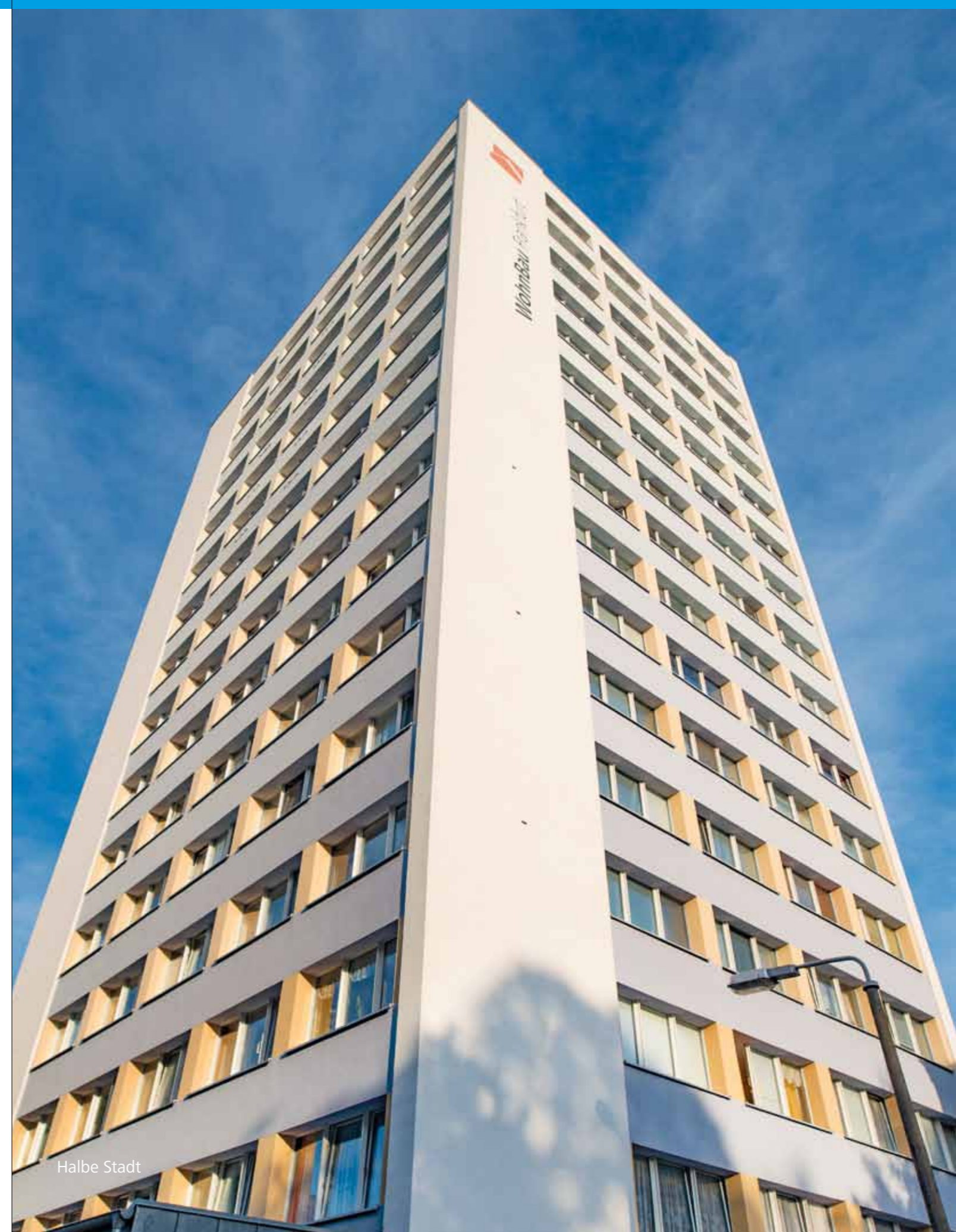




Inhalt

WohnBau Frankfurt im Überblick	2
Bericht des Aufsichtsrates	4
Genossenschaftsaktivitäten	6
Lagebericht.....	8
Bilanz 2016.....	26
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	28
Anhang für den Jahresabschluss 2016	30
Vertreter	40

	31.12.2016	31.12.2015
Mitglieder	8.166	8.458
Wohnungen	7.169	7.335
Garagen und Stellplätze	1.482	1.490
Gewerberäume	101	101
Mitarbeiter	50	49
davon Auszubildende	1	1
Anlagevermögen (Mio. Euro)	164,7	171,3
Eigenkapital (Mio. Euro)	79,3	78,2
Langfristiges Fremdkapital (Mio. Euro)	96,8	103,6
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	31,4	31,7
Instandhaltung/Instandsetzung/ Modernisierung (Mio. Euro)	4,9	4,9
Bilanzsumme (Mio. Euro)	193,0	199,5



Halbe Stadt

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

Dazu führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 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 29. Juni 2016 endete satzungsmäßig die Amtszeit der Aufsichtsräte Frau Heidrun Förster und Herr Frank Hoffmann. Beide Aufsichtsräte wurden von der Vertreterversammlung am 29. Juni 2016 wiedergewählt.

In der konstituierenden Aufsichtsratsitzung am 29. Juni 2016 wurden Herr Dr. Bodo Almert als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Andreas Weber als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Auf Einladung und unter Leitung des Aufsichtsrates wurden zwei Vertreterinformationsveranstaltungen, u. a. zu den Themen „Vergaberichtlinie für Wohnungen der WohnBau Frankfurt“, „Genossenschaftliches Umzugsmanagement im Zuge des Stadtumbaus“, „Aufgaben der Fachausschüsse des Aufsichtsrates“, „Bauprogramm 2017“ sowie „Marketing und Öffentlichkeitsarbeit der WohnBau Frankfurt“, durchgeführt.

Hauptgegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2016 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.

Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Die Bestandsanalysen wurden aktualisiert sowie die Verfahren bezüglich der Maßnahmen im Rahmen eines Bauwirtschaftsplanes weiter qualifiziert.

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:

- die Entwicklung des Mitgliederbestandes;
- die Wohnungskündigungen und Wanderungsbewegungen von Mietern;
- die Vermietungssituation bei den Gewerbeeinheiten;
- das Frühwarnsystem in Ergänzung des Risikomanagements.

In den beiden Herbstsitzungen hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan und das Bauprogramm 2017 beraten und beschlossen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2016 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 2016 (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), 28. Juni 2017

Dr. Bodo Almert
Aufsichtsratsvorsitzender



Scheckübergabe in der AWO Integrations-Kita



Zwei Mitglieder unseres SeniorenTeams beim Backen mit der AWO Kita

WohnBau Frankfurt Konzert

Ungewöhnliches versprach die Ankündigung des WohnBau Frankfurt Konzertes im März 2016. Wieder einmal führten die Musikgesellschaft Frankfurt (Oder) und die WohnBau Frankfurt im Rahmen der Musikfesttage an der Oder durch ein besonderes Highlight. Das Pianisten-Duo Nóra Füzi und Armin Thalheim begegneten sich am Perau-Flügel im Museum Viadrina und erfreuten die Gäste mit ihren Interpretationen. Die WohnBau Frankfurt trat als Förderer dieses kulturellen Events in Erscheinung. Die Einnahmen aus dem Kartenverkauf kamen der AWO Integrations-Kita „Am Mühlental“ zugute. Durch die Mittel wurde ein gemeinsames Kinderfest mit Karussell und Clown-Show finanziert. Seit dem Jahr 2012 kooperiert unsere Genossenschaft mit der Kindertagesstätte. Unter anderem wird - mit Unterstützung unseres SeniorenTeams – zweimal im Jahr gemeinsam gebastelt und gebacken.

Aktion „Pausenbrot“

Der Anteil der Kinder, die in Armut leben, wächst auch in unserer Stadt stetig an. Mit der Aktion „Gesundes Pausenbrot“ versucht die Frankfurter Arbeitsloseninitiative e.V. die Auswirkungen dieser Entwicklung zu mildern und bietet deshalb in mehreren Frankfurter Schulen ein Schülerfrühstück an.

Die Mitarbeiter und die vielen ehrenamtlichen Helfer des Vereins sind auf Unterstützung in Form von Sach- und Geldspenden angewiesen, um den Kindern die notwendige Hilfe anbieten zu können. Unserer Genossenschaft ist es ein besonders Anliegen, dieses für unsere Stadt so wichtige Projekt zu unterstützen und fördert es deshalb durch eine regelmäßige Spende.

WohnBau Frankfurt Genossenschaftsfrühstück und Tanzcafé Süd

Seit zwölf Jahren erfreut sich unser Genossenschaftsfrühstück großer Beliebtheit. Jeden ersten Dienstag im Monat genießen unsere Mitglieder im AWO-Seniorenheim „Am Südring“ die vielseitigen Vorträge. Auch unser Tanzcafé Süd ist nach wie vor ein beliebter Treffpunkt für unsere älteren Mitglieder. Einmal im Monat kann man sich hier in gemütlicher Atmosphäre treffen, miteinander ins Gespräch kommen und ein Tänzchen wagen. Durchgeführt werden beide Veranstaltungsreihen in Kooperation mit dem AWO-Kreisverband Frankfurt (Oder)-Stadt e. V.



Bei der Preisübergabe des Balkon- und Vorgartenwettbewerbs



Unsere Baumpaten 2016

Balkon- und Vorgartenwettbewerb

Im Mai rief die WohnBau Frankfurt zur Teilnahme an ihrem jährlichen Balkon- und Vorgartenwettbewerb auf. Bis Ende Oktober 2016 reichten die Genossenschaftsmitglieder Fotos von ihren liebevoll gestalteten Balkonen und Vorgärten ein oder schlugen ihren Nachbarn bzw. ein Familienmitglied für die Prämierung vor. Unter allen Einsendungen wählte eine Jury die drei Gewinner aus, die sich über Pflanzengutscheine freuen konnten.

Tannenbaum sucht Patenschaft

Unter dem Slogan „Gemeinsam für unsere Innenstadt“ beteiligt sich die WohnBau Frankfurt seit vielen Jahren an den Aktionen und Angeboten des Frankfurter cityADVENTs. Bereits zum dritten Mal hat sie zur Aktion „Tannenbaum sucht Patenschaft“ aufgerufen und diese erfolgreich zu einer Frankfurter Tradition entwickelt. Gemeinsam mit allen Paten wurden im November 2016 im Rahmen der Schmück-Aktion ca. 40 Weihnachtsbäume in der Großen Scharrnstraße sowie der Schmalzgasse festlich dekoriert. Zahlreiche Unternehmen, Institutionen, Vereine und Privatpersonen beteiligten sich daran. Eine Tanne wurde vom WohnBau Frankfurt-SeniorenTeam gestaltet. Die WohnBau Frankfurt-Junioren – die jüngsten Mitarbeiter unseres Unternehmens – übernahmen das Schmücken eines weiteren Weihnachtsbaumes.

DESWOS – Hilfe zur Selbsthilfe

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ist ein gemeinnütziger und privater Verein, der im Jahr 1969 gegründet wurde. Er wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen sowie deren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Wichtigstes Ziel ist die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern. Der Auftrag der DESWOS lautet: Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen. Die WohnBau Frankfurt unterstützt dieses Anliegen seit einigen Jahren mit ihrem Mitgliedsbeitrag, denn nicht für jeden Menschen auf der Erde ist es so selbstverständlich, wie für uns, ein festes Dach über dem Kopf zu haben.

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 erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Entwicklung blieb die Inflation niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 Prozent in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %), maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Für 2017 wird allerdings mit einer höheren Inflation gerechnet, ebenso mit einem noch schwierigeren weltwirtschaftlichen Umfeld.

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2015 +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden. Bei den Nettokaltmieten für das Land Brandenburg für das Jahr 2016 ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg eine Zunahme um durchschnittlich 0,6 Prozent. Damit lag die Nettokaltmietenentwicklung leicht oberhalb sowohl des Vorjahreswertes (+0,4 %) als auch der allgemeinen Preisentwicklung.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von

Flüchtlingen 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Für das Jahr 2017 wird für das Land Brandenburg angesichts der positiven gesamtdutschen Konjunktur mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Vor allem im berlinnahen Raum besteht regional angesichts der Bevölkerungsentwicklung beträchtlicher Neubaubedarf. Bei den berlin-ferneren Regionen besteht trotz der guten Nachfrageentwicklung in Berlin und seinem Umland nach wie vor hoher Leerstand.

Waren in Frankfurt (Oder) im Jahresdurchschnitt 2015 noch 3.490 Bürger als arbeitslos gemeldet, so verringert sich die Zahl in 2016 auf 3.009. Die Arbeitslosenquote sank um 1,2 Prozentpunkte auf 10,0 %.

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt, das heißt, es sterben seit Jahren mehr Menschen, als Kinder geboren werden. In 2016 standen in Frankfurt (Oder) 799 Sterbefällen nur 477 Geburten gegenüber.

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

Obwohl in Frankfurt (Oder) im Rahmen des Stadtumbaus bereits per 31.12.2016 9.976 Wohnungen mit Städtebaufördermitteln durch Abriss vom Markt genommen wurden, ist nach wie vor ein erheblicher Angebotsüberhang zu verzeichnen. Der immer höhere Altersdurchschnitt der Bürger und weiterhin anhaltende Wegzüge erfordern die Fortsetzung der Maßnahmen zur Marktberreinigung, um ein erneutes Ansteigen der Leerstandsquoten auf über 20 % bis 2020 zu vermeiden. Infolge des Wegfalls der Altschuldenentlastung sowie fehlender Nachhaltigkeit in der politischen Umsetzung zeigt sich jedoch mit Beginn der zweiten Phase des Stadtumbaus eine Verlangsamung beim Abbau des Leerstandes, die einer gesunden strukturierten und bezahlbaren Stadtentwicklung entgegenwirkt.

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die konjunkturelle Lage der Bundesrepublik Deutschland und standortabhängige Bedingungen sind die wichtigsten Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Lage der Wohnbau Frankfurt.

Das günstige Zinsniveau hat sich für das Unternehmen auch in 2016 positiv ausgewirkt. Es konnten wiederum günstige Prolongationen erzielt werden. Andererseits wurde die Genossenschaft aber weiterhin mit einer äußerst restriktiven Ermittlung der Beleihungswerte konfrontiert.

In der Ende 2014 fortgeschriebenen Unternehmensstrategie der Genossenschaft hat die WohnBau Frankfurt eine Planung für die Bestandsentwicklung bis 2024 erarbeitet und weiter fortgeschrieben. Entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) ist vorgesehen, den Wohnungsbestand weiter zu reduzieren. Bis 2020 wurde berücksichtigt, dass nicht mehr benötigter Wohnraum, gegebenenfalls auch durch Stilllegung, vom Markt genommen wird. Mit der Beschlussfassung der Stadtverordneten am 15. Mai 2014 zum INSEK 2014 – 2025 wurde Planungssicherheit für den Abriss mit Fördermitteln bis 2017 geschaffen. Darüber hinaus wird bis 2020 in der Unternehmensplanung von der Stilllegung weiterer Wohnobjekte ausgegangen.

2.2.1 Umsatzentwicklung

Die Sollmieten sanken im Jahr 2016 aufgrund der Verminderung der Anzahl der Wohnungen durch die vollzogenen Rückbaumaßnahmen und Abgänge durch Verkauf gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 66,1 Tsd. Euro auf 21.991,1 Tsd. Euro.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten betragen im Jahr 2016 insgesamt 2.300,2 Tsd. Euro (10,5 %). Gegenüber dem Vorjahr mit 2.308,6 Tsd. Euro (10,5 %) ist eine Abnahme um 8,4 Tsd. Euro zu verzeichnen.

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

Für den modernisierten Bestand im Altbau, Blockbauweise (Baujahre bis 1963) und Plattenbauwohnungen besteht am Wohnungsmarkt eine ausreichende Nachfrage. Demgegenüber sind nicht sanierte Wohnungen, insbesondere in den 5. und 6. Etagen, trotz der zunehmenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, nur noch schwer vermietbar. Hier wird es Aufgabe der weiteren Bestandsentwicklung sein, Maßnahmen umzusetzen, die die Akzeptanz dieser Wohnungen erhöhen.

2.2.2 Bestand und Leerstand

Am 31. Dezember 2016 befanden sich im Eigentum der WohnBau Frankfurt:

	31.12.2016	Vorjahr
Genossenschaftswohnungen	7.140	7.304
Eigentumswohnungen	29	30
Wohnungen in Reihen- bzw. Doppelhäusern	0	1
eigene Gewerbeeinheiten	101	101
eigene Garagen bzw. Stellplätze	1.482	1.490

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

Wohnungen	per 31.12.2015	7.335	
		1	sonst. Abgang
		43	Verkauf
		122	Abriss/Stilllegung
	per 31.12.2016	7.169	
Gewerbeeinheiten	per 31.12.2015	101	
		2	Zugang
		0	Verkauf
		2	Abriss/Stilllegung
	per 31.12.2016	101	
Garagen bzw. Stellplätze	per 31.12.2015	1.490	
		0	Zugang
		8	Abgang
	per 31.12.2016	1.482	

Die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes ermöglichte es, weiteren nicht mehr benötigten Wohnraum vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %, jedoch sank sie im Kernbestand von 8,2 % in 2015 auf 7,3 % in 2016.

Zum 31.12.2016 waren 831 Wohnungen (11,6 %) nicht vermietet. Davon standen 720 Wohnungen länger als drei Monate (10,0 %) leer.

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich der Leerstand wie folgt:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Wohnungen	davon leer	%	Wohnungen	davon leer	%
Wohnungsbestand gesamt	7.169	831	11,6	7.335	842	11,5
Bestandsreduzierung durch Abriss/Stilllegung	591	348	58,9	613	289	47,1
voraussichtlich verbleibender Wohnungsbestand	6.578	483	7,3	6.722	553	8,2

2.2.3 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Nach wie vor hält die Überalterung und die Abwanderung von Einwohnern aus Frankfurt (Oder) an. Diese Tendenz spiegelt sich auch in der Zahl der Mitglieder wider, die unsere Genossenschaft verlassen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich einerseits durch den Rückbau und andererseits durch den Verkauf nicht bestandskompatibler Immobilien die Genossenschaft verkleinert hat. Im Rahmen des Stadtumbaus konnte aber erfolgreich durch ein gut organisiertes Umzugsmanagement der überwiegende Anteil der hiervon betroffenen Mieter weiterhin mit Wohnungen der Genossenschaft versorgt und somit Kündigungen der Mitgliedschaft verhindert werden.

Im Jahr 2016 führten die Fluktuation und die damit verbundene Kündigung von Mitgliedschaften erneut zu einer Verringerung der Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

2015 wurden 364 Mitglieder neu aufgenommen, 547 Mitglieder schieden aus der Genossenschaft aus. Im Jahr 2016 waren 362 Neuaufnahmen zu verzeichnen. Dem standen 654 Abgänge gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies im Saldo einen Rückgang der Mitgliederzahl um 292.

Die Betrachtung der Entwicklung des Mitgliederbestandes in den Jahren von 2012 bis 2016 zeigt einen Rückgang um 994 auf 8.166 Mitglieder.

Entwicklung des Mitgliederbestandes				
2012	2013	2014	2015	2016
9.160	8.856	8.641	8.458	8.166

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich in 2016 um 200,4 Tsd. Euro.

2.2.4 Laufende Investitionen

Im Jahr 2016 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) ausgegeben. Dies entspricht 12,18 Euro/m² Wohn- und Nutzfläche.

Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	2016	2015	2014
Euro/m ²	12,18	11,82	10,50
Euro/Wohn- u. Gewerbeeinheit	677,79	657,26	581,60

Die WohnBau Frankfurt investierte weiterhin in aktivierungsfähige Maßnahmen im Bereich der komplexen Instandsetzung und Modernisierung 545,7 Tsd. Euro. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte aus Eigenmitteln.

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

2.2.5 Finanzierungsmaßnahmen/ Sicherungsgeschäfte/ Finanzinstrumente

Das derzeit bestehende günstige Zinsniveau konnte genutzt werden, um der Entstehung von Risiken bei Ablauf der Zinsbindungstermine vorzubeugen. Deshalb wurden weitere Forwarddarlehen mit einem Volumen von 7.126,5 Tsd. Euro für Darlehen, deren Zinsbindung in den Jahren 2018 bis 2020 endet, abgeschlossen.

Sondertilgungen wurden im Jahr 2016 nicht getätigt.

Für Baumaßnahmen des Jahres 2016 wurden keine Darlehen aufgenommen.

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

Zum 31. Dezember 2016 ist die Genossenschaft an der Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH (Buchwert 8,9 Tsd. Euro) beteiligt. Aus dieser Beteiligung wurden im Geschäftsjahr 2016 Erträge in Höhe von 103,6 Tsd. Euro erzielt.

Aus der Unterbeteiligung an einer Versicherungsvermittlungsgesellschaft resultieren Erträge in Höhe von 54,3 Tsd. Euro.

2.2.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2016 waren in der WohnBau Frankfurt zwei Vorstandsmitglieder, ein Prokurist, 46 Mitarbeiter und 1 Auszubildende beschäftigt.

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

Im Bereich Kaufmännische Angestellte erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter in 2016, da ein Auszubildender übernommen wurde.

Ab 1. Juli 2016 trat eine Tarifierhöhung in Kraft. Entsprechend der Betriebsvereinbarung IV zur Wettbewerbs- und Beschäftigungssicherung erhielten die Beschäftigten der WohnBau Frankfurt somit 90 % des Tarifgehaltes sowie 90 % des Urlaubsgeldes. Diese Betriebsvereinbarung endet mit Ablauf des gültigen Tarifvertrages zum 30.06.2017. Der Abschluss einer weiteren Betriebsvereinbarung ist nicht vorgesehen, so dass die Genossenschaft ab diesem Zeitpunkt wieder zu 100 % dem Tarif unterliegt.

2.2.7 Umweltschutz

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen legt die WohnBau Frankfurt besonderen Wert auf energetische, umweltfreundliche sowie materialtechnische Verbesserungen. Bisher wurden 3.673 Wohnungen vollständig wärmedämmend und mit wärmeschutzverglasten Fenstern ausgestattet. Der Anteil des darüber hinaus sanierten Bestandes beträgt annähernd 80 Prozent. Heizenergieeinsparungen von 40 bis 56 Prozent konnten nachgewiesen werden.

In den zurückliegenden Jahren wurden haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserbereitungsanlagen unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert; die Steuerung und Regelung von haustechnischen Anlagenkomponenten wurde verbessert. Diese Strategie wurde auch 2016 konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsjahr 10 Gaskesselanlagen mit neuester Brennwert- und Regelungstechnik, überwiegend im Gebäudebestand im Stadtteil West, erneuert.

Am Würfelhaus Friedenseck 1 wurden im Jahr 2016 die Fassade saniert und Energieverbräuche reduziert. In zwei Hochhäusern wurden die Müllabwurfanlagen zurückgebaut.

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

Das bedeutet zum Beispiel

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 122 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.

Durch Wechsel des Energieanbieters wird der WohnBau Frankfurt ab dem 01.01.2017 ausschließlich Ökostrom und -gas nutzen. Beim Einsatz von Ökostrom (100 % aus ökologischen Erzeugungsquellen) erwarten wir eine CO₂-Ersparnis in Höhe von 674 Tonnen im Jahr. Bei den gasbeheizten Liegenschaften erwarten wir eine CO₂-Ersparnis in Höhe von 1.434 Tonnen pro Jahr, da die entstehenden CO₂-Emissionen vom Anbieter vollständig durch Klimaschutzprojekte kompensiert werden.

2.2.8 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Die jährliche Fortschreibung der Mittel- und Langfristplanung, der die im Jahr 2014 festgelegte Unternehmensstrategie zugrunde liegt, umfasst zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses den Zeitraum 2017 bis 2027 und sieht für das Geschäftsjahr 2017 die Stilllegung bzw. den Abriss von 4 Wohnanlagen vor.

In 2016 erfolgte der Abriss von 122 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Dafür wurden von der Stadt Frankfurt (Oder) Zuschüsse in Höhe von 541,9 Tsd. Euro gezahlt.

Ebenfalls verminderte sich der Bestand der WohnBau Frankfurt durch Veräußerung von 4 Wohngebäuden, einer Eigentumswohnung sowie von einer Abrissfläche eines ehemals bebauten Grundstückes.

2.3 Vermögens- Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2016 wie folgt dar:

2.3.1 Vermögenslage

	2016		2015		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	33,5	0,0	110,8	0,1	-77,3
Sachanlagen	164.670,0	90,6	171.180,7	90,9	-6.510,7
Finanzanlagen	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	11,3	0,0	13,2	0,0	-1,9
	164.723,7	90,6	171.313,6	91,0	-6.589,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.163,2	0,6	2.187,0	1,2	-1.023,8
Liquide Mittel	15.921,9	8,8	14.771,8	7,8	1.150,1
Andere RAP	12,2	0,0	12,2	0,0	0,0
	17.097,3	9,4	16.971,0	9,0	126,3
Bilanzvolumen	181.821,0	100,0	188.284,6	100,0	-6.463,6
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	79.310,3	43,6	78.191,5	41,5	1.118,8
Pensionsrückstellungen	1.793,8	1,0	1.799,5	1,0	-5,7
Fremdkapital	96.751,4	53,2	103.552,3	55,0	-6.800,9
	177.855,5	97,8	183.543,3	97,5	-5.687,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	478,0	0,3	760,7	0,4	-282,7
Verbindlichkeiten	3.487,5	1,9	3.980,6	2,1	-493,1
	3.965,5	2,2	4.741,3	2,5	-775,8
Bilanzvolumen	181.821,0	100,0	188.284,6	100,0	-6.463,6

Bei der Darstellung der Vermögenslage wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

in Tsd. Euro	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	192.985,4	199.470,3
Umlagenvorlagen	-11.164,4	-11.185,8
Änderung nach § 36 DMBilG		
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	181.821,0	188.284,5

Die Verminderung des Bilanzvolumens um 6,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016 resultiert im Wesentlichen auf der Aktivseite aus dem Rückgang des Sachanlagevermögens um 6,5 Mio. Euro, dem Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 1,0 Mio. Euro bei gleichzeitiger Steigerung der liquiden Mittel um 1,2 Mio. Euro. Auf der Passivseite stehen der Erhöhung des Eigenkapitals um 1,1 Mio. Euro der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 6,8 Mio. Euro, dem Rückgang der Rückstellungen um 0,3 Mio. Euro und dem Rückgang der Verbindlichkeiten um 0,5 Mio. Euro gegenüber.

Der Rückgang des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie auf die Veräußerung von vier Wohngebäuden, einer Eigentumswohnung und einer unbebauten Fläche zurückzuführen.

Von den gesamten Abschreibungen in Höhe von 6.026,4 Tsd. Euro entfallen 85,8 Tsd. Euro auf immaterielle Vermögensgegenstände, 164,6 Tsd. Euro auf außerplanmäßige Abschreibungen und 1.074,6 Tsd. Euro auf die Wohngebäude, die als Bestandteil des Unternehmenskonzeptes zum Abriss/Stilllegung vorgesehen sind. Die Abschreibungen der bis 2020 zur Stilllegung bzw. zum Abriss vorgesehenen Wohnanlagen bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Jahr des geplanten Abganges.

Die Investitionen für Baumaßnahmen des Jahres 2016 in Höhe von 545,7 Tsd. Euro entfielen auf die komplexe Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsobjekte Friedenseck 1 und 9, Prager Str. 34, Lebuser Mauerstr. 1 – 3 und die Schulstr. 17.

Der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus dem Ausgleich der Forderungen aus Grundstücksverkäufen (-874,0 Tsd. Euro).

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

	Eigenkapital Euro	Bilanzvolumen Euro	Eigenkapitalquote %
2012	79.722.014,45	205.610.068,39	38,77
2013	81.507.336,08	200.884.256,52	40,57
2014	82.754.935,63	197.437.361,23	41,91
2015	78.191.461,20	188.284.613,38	41,53
2016	79.310.284,82	181.820.931,64	43,62

Für das Jahr 2016 ist gegenüber 2015 ein Anstieg der Eigenkapitalquote zu verzeichnen.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 (1.319,3 Tsd. Euro) erhöht das Eigenkapital. Dem steht eine Verringerung um 200,4 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 31.12.2016 verfügte die WohnBau Frankfurt über liquide Mittel in Höhe von 15.921,9 Tsd. Euro, wobei 9.502,5 Tsd. Euro als Festgeld angelegt waren.

Girokonten und die Kasse wiesen einen Bestand in Summe von 6.419,4 Tsd. Euro aus.

Die liquiden Mittel (Euro) im 5-Jahresvergleich:

2016	2015	2014	2013	2012
15.921.879,42	14.771.835,79	14.559.636,35	14.207.386,84	14.670.635,15

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2016	2015
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.319,3	-4.398,0
Abschreibungen auf		
Anlagevermögen	6.026,4	11.567,4
Geldbeschaffungskosten	1,9	1,9
Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen/Auflösung von Wertberichtigungen	90,9	98,4
Veränderungen der Rückstellungen	-288,4	495,0
Zuschreibungen Sachanlagen	0,0	-243,6
Zuschüsse Stadtumbau	-541,9	-380,8
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.525,7	3.982,4
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-102,4	-62,6
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	30,5	-944,5
Veränderungen		
im Umlaufvermögen einschließlich		
Rechnungsabgrenzung	36,9	236,9
der Verbindlichkeiten einschließlich		
Rechnungsabgrenzung	-390,8	119,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.708,1	10.472,3
Investitionstätigkeit		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-583,2	-3.091,6
Abgänge von Sachanlagen	1.988,4	1.476,0
Erhaltene Zinsen	226,7	243,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.631,9	-1.372,0
Finanzierungstätigkeit		
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-6.800,9	-6.289,7
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-200,4	-165,4
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	-271,0
Zunahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	1.419,2
Gezahlte Zinsen	-3.752,4	-4.225,9
Zuschüsse Stadtumbau	563,8	644,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.189,9	-8.888,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.150,1	212,2
Zahlungsmittel zum 31. Dezember	15.921,9	14.771,8
Verpfändete Finanzmittel	0,0	0,0
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	15.921,9	14.771,8

2.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2016 wie folgt dar:

	2016		2015		Veränderungen Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.400,4	95,6	31.723,7	94,7	-323,3
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	102,8	0,3	0,0	0,0	102,8
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	1.380,3	4,2	2.235,3	6,7	-855,0
Bestandsveränderungen	-21,3	-0,1	-455,1	-1,4	433,8
	32.862,2	100,0	33.503,9	100,0	-641,8
Betriebskosten und Grundsteuer	13.093,5	39,8	13.168,7	39,3	-75,2
Instandhaltungsaufwand	4.587,4	14,0	4.429,3	13,2	158,1
Personalaufwendungen	2.631,6	8,0	2.946,5	8,8	-314,9
Abschreibungen	6.026,4	18,3	11.567,4	34,5	-5.541,0
Zinsaufwendungen	3.751,3	11,4	4.224,7	12,6	-473,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1,2	0,0	7,6	0,0	-6,4
Übrige Aufwendungen	1.627,0	5,0	1.678,4	5,1	-51,4
	31.718,4	96,5	38.022,6	113,5	6.304,2
Geschäftsergebnis	1.143,8	3,5	-4.518,7	-13,5	5.662,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	156,3		162,0		-5,7
Steuern	19,2		-41,3		60,5
Jahresergebnis	1.319,3		-4.398,0		5.717,3

Gegenüber dem Vorjahr wurden im Saldo 323,3 Tsd. Euro weniger Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Erträge aus der Betriebskostenumlage (265,6 Tsd. Euro) und dem Rückgang der Sollmieten um 66,1 Tsd. Euro. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen sanken um 8,4 Tsd. Euro auf insgesamt 2,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (1.380,3 Tsd. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr um 855,0 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind im Besonderen der Rückgang der Erträge aus Anlagenverkäufen (791,7 Tsd. Euro), aus Zuschreibungen (243,6 Tsd. Euro) sowie aus der Auflösung der Wertberichtigung aus Miete (69,3 Tsd. Euro). Dem steht ein Anstieg der Zuschüsse für Abriss um 161,1 Tsd. Euro und der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 142,6 Tsd. Euro gegenüber.

Die Instandhaltungskosten 2016 (4.587,4 Tsd. Euro) stiegen gegenüber dem Vorjahr (4.429,3 Tsd. Euro) um 158,1 Tsd. Euro.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Langzeiterkrankungen und Personalwechsel um 314,9 Tsd. Euro auf 2.631,6 Tsd. Euro gesunken.

Für die bis 2020 stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohneinheiten wurde wegen der Verkürzung der Nutzungsdauer ein höherer Abschreibungsbedarf ermittelt. Die Abschreibungen gesamt beinhalten Abschreibungen für diese stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohnbauten nach Restnutzungsdauer in Höhe von 1.074,6 Tsd. Euro.

Die Zinsaufwendungen sanken um 473,4 Tsd. Euro. Die Kapitaldienstbelastung der Wohnbau Frankfurt lag in 2015 bei 53,3 % der Nettokaltmieteinnahme, 2016 waren es 53,6 %.

Die übrigen Aufwendungen (1.627,0 Tsd. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr um 51,4 Tsd. Euro gesunken. Ursächlich hierfür sind geringere Aufwendungen aus Unternehmens- und Steuerberatungskosten (26,1 Tsd. Euro), aus Gerichts- und Anwaltskosten (33,1 Tsd. Euro), aus Abschreibungen auf Forderungen (76,8 Tsd. Euro), aus Aufwendungen für ungewisse Zahlungsverpflichtungen (37,9 Tsd. Euro) sowie aus übrigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (98,3 Tsd. Euro). Dem gegenüber stehen höhere Aufwendungen für Abriss (86,2 Tsd. Euro) und der Buchverlust beim Verkauf eines Wohnensembles (183,3 Tsd. Euro).

Daten und Kennzahlen im Jahresvergleich:

	2016	2015	2014	2013	2012
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in Euro	1.319.260,56	-4.398.023,15	1.432.944,95	2.016.595,60	1.621.640,86
Eigenkapitalrentabilität %	1,66	-5,62	1,73	2,47	2,03
Umsatzrentabilität %	4,20	-13,86	4,47	6,29	4,97
Gesamtrentabilität %	2,79	-0,09	3,00	3,56	3,58

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Stabilisierung der Liquidität ist weiterhin vordringliche Aufgabe. Dazu gehören ein erfolgreiches Bestandsmanagement ebenso wie ein effizientes Finanzcontrolling und die Erschließung zusätzlicher Einsparpotenziale, um die Konsolidierung der Wohnbau Frankfurt zu statuieren. Die Genossenschaft erwartet nach dem gegenwärtigen Stand der Planung zum 31.12.2017 einen Finanzmittelbestand in Höhe von 14,3 Mio. Euro.

Im Jahresergebnis 2017 wird mit einem Überschuss in Höhe von 0,9 Mio. Euro gerechnet. Instandhaltungsaufwendungen sind mit einem Volumen von 3,9 Mio. Euro geplant. Abrissaufwendungen für die in 2016/2017 stillgelegten Wohngebäude wurden mit 0,5 Mio. Euro berücksichtigt. Für diese Objekte und für Objekte der Abrissplanung 2018 sind im Leerzugaufwand Kosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro vorgesehen. Demgegenüber stehen Fördermittel in Höhe von 0,6 Mio. Euro. Die Abschreibungen auf Objekte der Stilllegungsplanung werden voraussichtlich 1,0 Mio. Euro betragen. Geplant sind weiterhin Ausgaben für Baumaßnahmen in Höhe von 1,4 Mio. Euro.

Für die planmäßige Tilgung von Darlehen ist ein Betrag in Höhe von 7,1 Mio. Euro vorgesehen. Darlehensaufnahmen sind für das Jahr 2017 nicht geplant. Das Darlehensportfolio wird mit dem Ziel der Optimierung der Belastung durch Zins und Tilgung kontinuierlich einer kritischen Analyse unterzogen. Hieraus resultieren Umfinanzierungen und Prolongationen, teilweise als Forwarddarlehen. Für 2017 wird ein Rückgang des Zinsaufwandes auf 3,5 Mio. Euro erwartet.

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

Bis 2020 sieht die Genossenschaft vor, noch 591 Wohnungen durch Abriss bzw. Stilllegung und weitere 20 Wohnungen durch Teilrückbau vom Markt zu nehmen. Auch hier ist wieder die Unabdingbarkeit der Förderung des Rückbaus ersichtlich, um die mit dem Stadtumbau verbundenen Belastungen der Genossenschaft abzumildern und Investitionsspielräume für die langfristige zeitgemäße Stabilisierung des Kernbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher Prämissen zu eröffnen.

3.2 Risikobericht

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

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

Eine zeitgemäße Unternehmensführung erfordert die Unterstützung durch komplexe und integrierte IT-Systeme für die Prozesse der Rechnungslegung sowie sonstige vielfältige Vorgänge zur Generierung entscheidungsrelevanter

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

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

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

Der Management-Report auf der Grundlage des jeweiligen Quartalsberichtes bzw. des Jahresabschlusses erscheint als periodischer Controllingbericht an den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Geschäftsbanken. Er untersucht neben der Einhaltung der Vorgaben des Erfolgs- und Finanzplanes zusätzlich Schwerpunktthemen wie Leerstandsentwicklung, Mitgliederentwicklung und Geschäftsguthaben, Lage der Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen, Eingang von Zuschüssen und den Stand der Entlastungen aus den Abrissvorhaben sowie sonstige Vorgänge von Bedeutung. Zum II. und III. Quartal des Jahres erfolgt jeweils 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.

Zur Früherkennung und Bewertung von Risiken wurden durch eine Projektgruppe alle relevanten Geschäftsbereiche untersucht und erfasst. In dem Risikomanagementsystem sind alle geeigneten Instrumente zur Risikofrüherkennung, die der Genossenschaft zur Verfügung stehen, zusammengetragen und dokumentiert. Verantwortlichkeiten und einzuleitende Maßnahmen zum Gegensteuern wurden festgelegt. Ein Report wird quartalsweise erstellt.

Unternehmensgefährdende und bestandsgefährdende Risiken aus der Entwicklung der Liquidität, der Fremdfinanzierung, der Bestandsbewirtschaftung und Bestandsverwaltung werden unter den Bedingungen in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kurz-, mittel- und langfristig mit sehr gering bewertet.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2016, den Messungen und Bewertungen aus dem Risikomanagementsystem, der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und den gegenwärtig erkennbaren Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden Risiken kurz-, mittel- und langfristig erkennbar.

3.3 Chancenbericht

Mit 58.453 Einwohnern per 31.12.2016 (2015 noch 58.377) erfolgte zwar eine gewisse Stabilisierung der Einwohnerzahl, dennoch stellt sich auch in Frankfurt (Oder) der demografische Wandel als große Herausforderung dar.

Die Stadt Frankfurt (Oder) engagiert sich jedoch weiterhin intensiv bei der Akquisition neuer Wirtschaftsunternehmen, so dass erneute Ansätze in der Solarindustrie und anderen Wirtschaftszweigen zu beobachten sind. Die Arbeitslosenquote für den Monat März 2017 betrug 9,4 %.

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

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

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

Frankfurt (Oder), den 07.06.2017

Dr. Michaela Schmitz-Schlär

Olaf Runge

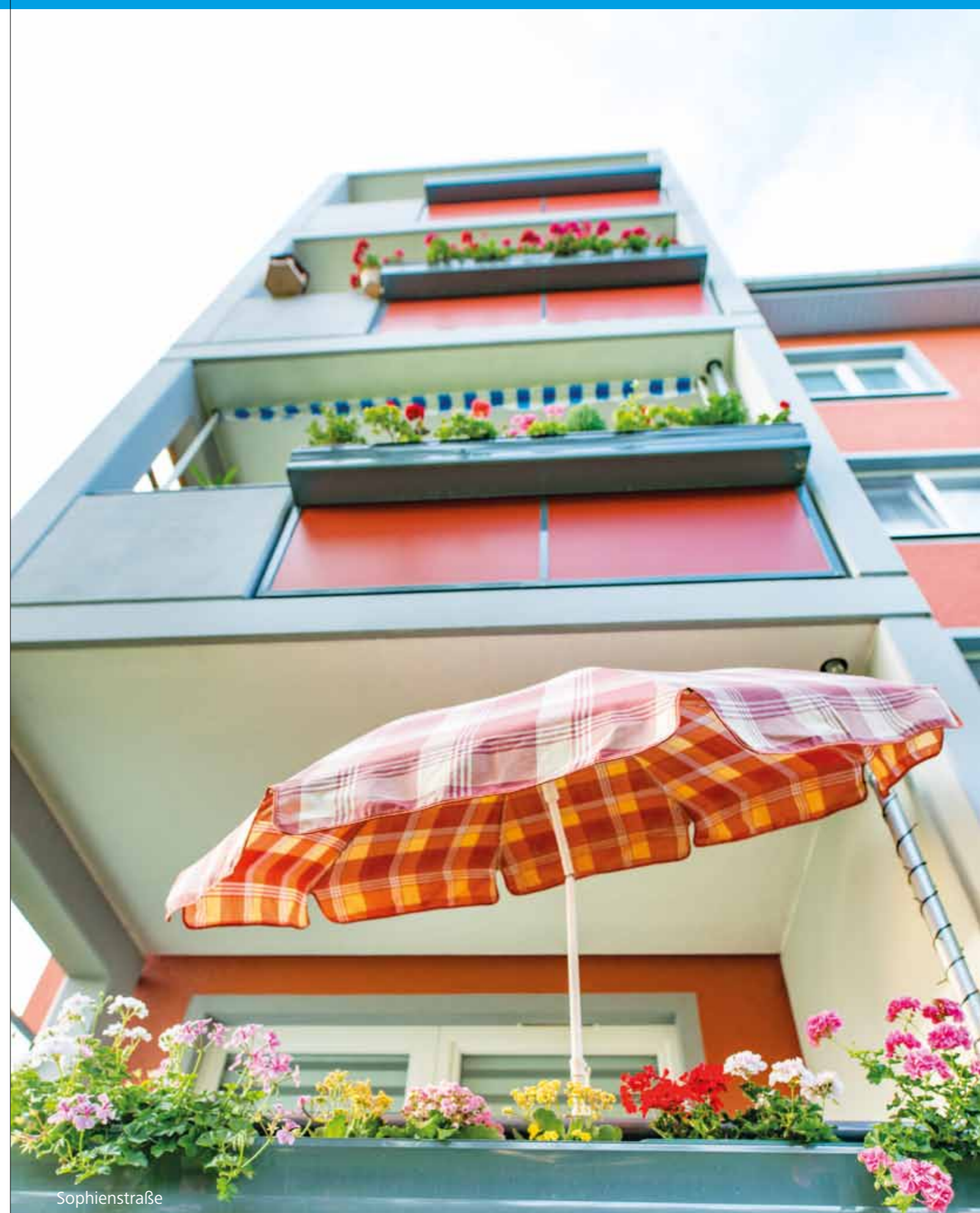


Aktivseite			
	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.482,56	110.849,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.308.079,63		163.807.890,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	457.377,29		550.851,75
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.820.023,69		6.747.175,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.373,95		54.651,29
5. Bauvorbereitungskosten	20.000,00		20.000,00
Sachanlagen gesamt:		164.669.854,56	171.180.568,47
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	8.947,61		8.947,61
Finanzanlagen gesamt:		8.947,61	8.947,61
Anlagevermögen insgesamt:		164.712.284,73	171.300.365,25
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.164.454,08		11.185.710,06
Vorräte gesamt:		11.164.454,08	11.185.710,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	156.978,64		165.282,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		874.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.006.217,64		1.147.724,49
Forderungen gesamt:		1.163.246,28	2.187.007,13
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.921.879,42	14.771.835,79
Umlaufvermögen insgesamt		28.249.579,78	28.144.552,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	11.304,00		13.188,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.217,21		12.217,21
		23.521,21	25.405,21
Bilanzsumme		192.985.385,72	199.470.323,44

Passivseite			
	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	462.910,13		408.121,45
2. der verbleibenden Mitglieder	7.359.993,05		7.560.429,99
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.105,00		9.455,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 40.275,67 Euro (Vorjahr: 49.974,83 Euro)			
Geschäftsguthaben gesamt:		7.837.008,18	7.978.006,44
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	18.088.015,64		22.486.038,79
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBiG	3.827.969,68		3.827.969,68
3. Gesetzliche Rücklage	5.373.164,18		5.241.238,12
4. Andere Ergebnisrücklagen	44.661.142,27		43.473.807,77
Rücklagen gesamt:		71.950.291,77	75.029.054,36
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.319.260,56		-4.398.023,15
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.319.260,56		0,00
		0,00	-4.398.023,15
Eigenkapital insgesamt:		79.787.299,95	78.609.037,65
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.793.797,00		1.799.533,00
2. Steuerrückstellungen	22.192,00		62.193,00
3. Sonstige Rückstellungen	455.780,36		698.469,62
Rückstellungen gesamt:		2.271.769,36	2.560.195,62
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.050.688,03		95.205.509,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.842.356,71		8.346.892,35
3. Erhaltene Anzahlungen	12.048.432,64		12.260.550,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.061,16		279.187,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.425.126,09		1.881.785,08
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 203.012,60 Euro (Vorjahr 205.354,18 Euro)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	306.651,78		327.165,16
davon aus Steuern: 40.608,66 Euro (Vorjahr 32.613,70 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.314,28 Euro (Vorjahr 5.004,63 Euro)			
Verbindlichkeiten gesamt:		110.926.316,41	118.301.090,17
Bilanzsumme		192.985.385,72	199.470.323,44

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.400.392,44		31.723.723,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.822,26		0,00
		31.503.214,70	31.723.723,02
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-21.255,98		-455.112,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.380.250,82		2.235.290,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.641.800,98		-17.591.611,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.190,00		-7.591,03
		-17.642.990,98	-17.599.202,70
Rohergebnis		15.219.218,56	15.904.699,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.142.106,17		-2.399.053,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-489.504,02		-547.419,75
davon für Altersversorgung 68.430,12 Euro (Vorjahr 128.579,91 Euro)			
		-2.631.610,19	-2.946.473,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.026.393,47	-11.567.365,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-930.805,46	-930.377,46
8. Erträge aus Beteiligungen		157.857,59	140.383,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon aus Abzinsung 1.188,66 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		68.838,86	103.176,64
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-1,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Abzinsung 69.347,00 Euro (Vorjahr 80.345,67 Euro)		-3.821.775,82	-4.306.267,91
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.223,81	-41.325,89
13. Ergebnis nach Steuern		2.054.553,88	-3.643.551,87
14. Sonstige Steuern		-735.293,32	-754.471,28
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		1.319.260,56	-4.398.023,15
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
a) in die gesetzliche Rücklage	-131.926,06		0,00
b) in andere Ergebnissrücklagen	-1.187.334,50		0,00
		-1.319.260,56	0,00
17. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00	-4.398.023,15



A. Allgemeine Angaben

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

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

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 Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei der Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 31.827.798,59 Euro ergeben.

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 545.684,71 Euro aktiviert.

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

Ebenfalls verminderte sich der Bestand der WohnBau Frankfurt durch Veräußerung von 4 Wohngebäuden, einer Eigentumswohnung sowie von einer Abrissfläche eines ehemals bebauten Grundstückes.

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

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

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

Auf Grundstücke ohne Bauten wurden auf der Grundlage einer Neubewertung der Abrissgrundstücke im Jahresabschluss 2016 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 164.587,98 Euro vorgenommen.

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

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 31.12.2016	Eigenkapital 31.12.2015	Jahresergebnis 2015
8.947,61 Euro (35,0 %)	25.643,73 Euro	295.943,07 Euro

Der Posten Unfertige Leistungen erfasst die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2016.

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 32.009,75 Euro verringert.

Geldbeschaffungskosten werden über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden zur periodengerechten Erfolgsermittlung gebildet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck mit der PUC-Methode (projected unit credit) berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentendynamik mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016 zugrunde gelegt. Bei einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren würde der Zins 3,24 % betragen. Die Soll-Pensionsrückstellungen betragen bei einem 10-Jahres-Durchschnittzinssatz 1.793.797,00 Euro, bei einem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz 1.947.384,00 Euro. Der Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 153.587,00 Euro.

Den Pensionsrückstellungen stehen Rückdeckungsversicherungen gegenüber. Da die Bedingungen des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB nicht vollständig erfüllt waren, wurde eine Verrechnung mit den Pensionsrückstellungen nicht vorgenommen.

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	156.978,64 (165.282,64)	- (-)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 (874.000,00)	- (-)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50,00 (-)	- (-)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.006.217,64 (1.147.724,49)	377.303,72 (352.299,84)

Forderungen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, lagen zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 122,0 Tsd. Euro vor.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2015	Zuführung	Entnahme	Stand am 31.12.2016
Sonderrücklage gem. § 27 DMBiG	22.486.038,79	-	4.398.023,15	18.088.015,64
Sonderrücklage gem. § 17 DMBiG	3.827.969,68	-	-	3.827.969,68
Gesetzliche Rücklage	5.241.238,12	131.926,06	-	5.373.164,18
Andere Ergebnisrücklagen	43.473.807,77	1.187.334,50	-	44.661.142,27

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	Euro
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	28.200,00
Prüfungskosten	50.000,00
Steuerberatungskosten	20.000,00
Veröffentlichungskosten	500,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	88.158,61
Urlaubsansprüche	6.571,72
Berufsgenossenschaftsbeiträge	16.533,28
Personalkosten	129.025,00
Rechtsstreit Stadtwerke	116.791,75

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)	161.656,21
Zuschüsse für Abriss	541.872,91
Gewinne aus Verkauf Sachanlagen	155.675,23
Ausbuchung von Verbindlichkeiten (aperiodisch)	102.428,73
Aufwendungen aus:	
Anpassung der Restnutzungsdauer der zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände (aperiodisch)	1.074.606,74
Außerplanmäßigen Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke (aperiodisch)	164.587,98
Verluste aus Abgang Anlagevermögen	186.154,46
Aufwendungen für den Abriss von Wohnanlagen einschließlich Nebenkosten	414.104,00
Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen (aperiodisch)	122.877,06

D. Sonstige Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft besitzt per 31.12.2016 noch Kapitalanteile an einem Unternehmen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft führt ein Treuhandkonto bei der DKB Deutschen Kreditbank AG als Mietkautionsammelkonto mit Kautionsverwaltung. Als Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2016 wird ein Betrag von 71.446,89 Euro ausgewiesen.

Mitarbeiter der Genossenschaft im Jahresdurchschnitt:	2016	2015
Vorstand und kaufmännische und technische Angestellte	48	49
(davon Teilzeitbeschäftigte)	(3)	(2)
Auszubildende	1	1
	49	50

Mitgliederbewegung 2016	8.458
verbl. Mitglieder per 01.01.2016	362
Zugang Neuaufnahmen 2016	654
Abgänge 2016	8.166
verbl. Mitglieder per 31.12.2016	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 7.359.993,05 Euro und verringerten sich im Geschäftsjahr 2016 um 200.436,94 Euro. Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31.12. 2016 wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.319.260,56 Euro ab. Dabei wurden gemäß § 40 Abs. 2 und 3 der Satzung 131.926,06 Euro der gesetzlichen Rücklage und 1.187.334,50 Euro nach Beschluss des Vorstands vom 27.04.2017 und des Aufsichtsrats vom 07.06.2017 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

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 ab 01.01.2016
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	

Frankfurt (Oder), den 28. Juni 2017

Dr. Michaela Schmitz-Schlär Olaf Runge

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Stand: 31.12.2016						
Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.050.688,03 (95.205.509,67)	6.740.576,74 (6.298.604,75)	29.800.760,94 (28.343.768,97)	52.509.350,35 (60.563.135,95)	89.050.688,03 (95.205.509,67)	GPR /MP GPR /MP
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.842.356,71 (8.346.892,35)	530.867,01 (504.535,64)	2.412.496,69 (2.293.780,15)	4.898.993,01 (5.548.576,56)	7.842.356,71 (8.346.892,35)	GPR/MP GPR /MP
Erhaltene Anzahlungen	12.048.432,64 (12.260.550,90)	12.048.432,64 (12.260.550,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.061,16 (279.187,01)	253.061,16 (279.187,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.425.126,09 (1.881.785,08)	1.371.391,47 (1.793.681,08)	53.734,62 (88.104,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	306.651,78 (327.165,16)	303.326,09 (323.067,69)	3.325,69 (3.325,69)	0,00 (771,78)	0,00 (0,00)	
Gesamt	110.926.316,41 (118.301.090,17)	21.247.655,11 (21.459.627,07)	32.270.317,94 (30.728.978,81)	57.408.343,36 (66.112.484,29)	96.893.044,74 (103.552.402,02)	

*) GPR - Grundpfandrechte

**) MP - Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen des Geschäfts- jahres auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	des Geschäftsjahres			31.12.2016	01.01.2016	+	-	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
		+	-	+ / -							
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	737.373,37	8.475,78	0,00	-	745.849,15	626.524,20	85.842,39	0,00	712.366,59	33.482,56	110.849,17
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.943.105,81	545.684,71	3.295.978,89	-409.702,79	263.783.108,84	103.135.215,58	5.663.155,86	2.323.342,23	106.475.029,21	157.308.079,63	163.807.890,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.516.275,84	-	-	-	2.516.275,84	1.965.424,09	93.474,46	-	2.058.898,55	457.377,29	550.851,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.572.141,02	-	172.266,32	409.702,79	13.809.577,49	6.824.965,82	164.587,98	-	6.989.553,80	6.820.023,69	6.747.175,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	788.398,48	29.055,44	11.321,31	-	806.132,61	733.747,19	19.332,78	11.321,31	741.758,66	64.373,95	54.651,29
Bauvorbereitungskosten	20.000,00	-	-	-	20.000,00	-	-	-	-	20.000,00	20.000,00
	283.839.921,15	574.740,15	3.479.566,52	0,00	280.935.094,78	112.659.352,68	5.940.551,08	2.334.663,54	116.265.240,22	164.669.854,56	171.180.568,47
Finanzanlagen											
Beteiligungen	8.947,61	-	-	-	8.947,61	0,00	-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
	8.947,61	-	-	-	8.947,61	0,00	-	-	0,00	8.947,61	8.947,61
Anlagevermögen insgesamt	284.586.242,13	583.215,93	3.479.566,52	0,00	281.689.891,54	113.285.876,88	6.026.393,47	2.334.663,54	116.977.606,81	164.712.284,73	171.300.365,25

Vertreter		
Heinz	Adler	Wieckestraße 6
Jutta	Aust	Puschkinstraße 26 a
Karl-Heinz	Bäuerle	Bruno-Peters-Berg 3
Anke	Bennewitz	Seelower Kehre 18
Rüdiger	Bennewitz	Goethestraße 23
Ursula	Berndt	Aurorahügel 9
Joachim	Blacha	Johann-Eichorn-Straße 19
Hans-Jürgen	Brandt	Sophienstraße 37
Gerd	Brede	Kantstraße 2
Roland	Bursche	Witzlebenstraße 3
Manfred	Büttner	Thomas-Müntzer-Hof 7
Jens	Clemens	Hermann-Boian-Straße 34
Jürgen	Desch	Aurorahügel 9
Hannelore	Dohne	Juri-Gagarin-Ring 44
Gerd	Fengler	Langer Grund 50
Gisela	Fischheiter	Franz-Mehring-Straße 19
Norbert	Franke	Franz-Mehring-Straße 15
Horst	Gersdorf	Johann-Eichorn-Straße 7
Horst	Götze	Franz-Mehring-Straße 18
Alfred	Haake	Halbe Stadt 27
Gilda	Haase	Rote Kapelle 1
Vicky	Hämmerling	Stakerweg 6 a
Werner	Henning	Spartakusring 4
Lutz	Herrmann	Johann-Eichorn-Straße 18
Jan	Hoffmann	Bruno-Peters-Berg 1
Andrea	Käks	Bruno-Peters-Berg 3
Renate	Keil	Rudolf-Breitscheid-Straße 3 a
Christel	Kische-Taufmann	Thomas-Müntzer-Hof 12
Peter	Klösel	Stakerweg 8 a
Torsten	Knippel	Winzerring 25
Michael	Knispel	Goethestraße 23
Rene	Knispel	Goethestraße 23
Wolfgang	Köckritz	Clara-Zetkin-Ring 17
Sigrid	Koppe	Beerenweg 13
Jürgen	Kowalke	Otto-Nagel-Straße 25
Daniel	Linke	Otto-Nagel-Straße 6
Susi	Manzke	Franz-Mehring-Straße 17
Hans-Jürgen	Müller	Beerenweg 12
Hans-Dieter	Noack	Thomas-Müntzer-Hof 5
Heinz-Dieter	Planeta	Warschauer Straße 23
Sabine	Poesch	Friedenseck 9

Vertreter		
Antje	Preuß	Franz-Mehring-Straße 17
Gabriele	Rambuhr	Thomas-Müntzer-Hof 1
Wolfgang	Richter	Rote Kapelle 1
Birgit	Schaulies-Bäuerle	Bruno-Peters-Berg 3
Angelika	Schneider	Tunnelstraße 40
Gabriele	Schubert	An der Alten Universität 9
Hannelore	Schummel	Baumschulenweg 61
Uwe	Schwarz	Georg-Friedrich-Händel-Straße 22a
Elke	Schwotzer	Thomas-Müntzer-Hof 1
Dirk	Sitteck	Kantstraße 7
Jutta	Thiessen	Johann-Eichorn-Straße 17
Werner	Vetter	Witebsker Straße 7
Angelika	Wähnert	Zschokkestraße 4
Horst-Günter	Weiß	Dr.-Salvador-Allende-Höhe 10
Helmut	Wenda	Am Kleistpark 11
Günter	Wilczynski	Kantstraße 14
Lars	Windscheffel	Oderpromenade 7

Bildnachweise:

Regina Haring, WohnBau Frankfurt; außer Seite 6, oben



WohnBau Frankfurt

WohnBau Frankfurt

Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG

Sophienstraße 40, 15230 Frankfurt (Oder)

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

info@wohnbau-frankfurt.de

www.wohnbau-frankfurt.de



Thomas-Müntzer-Hof