



**WohnBau** Frankfurt

**Geschäftsbericht**

**2015**



# WohnBau Frankfurt im Überblick

	31.12.2015	31.12.2014
Mitglieder	8.458	8.641
Wohnungen	7.304	7.562
Stellplätze und Garagen	1.490	1.526
Gewerberäume	101	107
Mitarbeiter	49	52
davon Auszubildende	1	1
Anlagevermögen (Mio. Euro)	171,3	180,9
Eigenkapital (Mio. Euro)	78,2	82,7
Langfristiges Fremdkapital (Mio. Euro)	103,6	108,7
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	31,7	32,1
Instandhaltung/ Instandsetzung/ Modernisierung (Mio. Euro)	4,9	4,5
Bilanzsumme (Mio. Euro)	199,5	209,1

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1.</b> Bericht des Aufsichtsrates	4
<b>2.</b> Bericht des Vorstandes (Auszüge aus dem Lagebericht 2015)	6
<b>2.1.</b> Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	8
<b>2.2.</b> Vermögens- und Finanzlage	13
<b>2.3.</b> Ertragslage	16
<b>2.4.</b> Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	17
<b>2.5.</b> Genossenschaftsaktivitäten	18
<b>3.</b> Bilanz zum 31.12.2015	20
<b>4.</b> Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015	22
<b>5.</b> Anhang für den Jahresabschluss 2015	24
<b>6.</b> Organe der Genossenschaft	30

# 1. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung bei seiner Geschäftsführung überwacht, beraten und gefördert. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag über die Verwendung des

Spezialthemen 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 24. Juni 2015 endete satzungsmäßig die Amtszeit der Aufsichtsräte Herr Andreas Weber, Herr Dr. Thomas Schneider und Herr Torsten Weißler. Alle drei Aufsichtsräte wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Dr. Bodo Almert neu in den Aufsichtsrat. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Ulrich Junghanns schied am 24. Juni 2015 aus dem Aufsichtsrat aus.

In der konstituierenden Aufsichtsratsitzung am 24. Juni 2015 wurde Herr Dr. Bodo Almert zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt und Herr Andreas Weber zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt.

Mit Ablauf des 31. Dezember 2015 verließ Herr Dirk Scherlies den Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder). Der Aufsichtsrat beschloss, den bisherigen Prokuristen, Herrn Olaf Runge, ab 1. Januar 2016 zum Vorstand Bestand/Technik zu bestellen.

Auf Einladung und unter Leitung des Aufsichtsrates wurden zwei Vertreterinformationsveranstaltungen, u. a. zu den Themen „Unternehmensstrategie 2014 - 2024“, „Umstrukturierung Bereiche Bestand/Technik“, „Mitbestimmung – Ihre Rechte und Pflichten als Vertreter“ und „Was bedeutet Eigenkapital in der Bilanz?“, durchgeführt. Darüber hinaus wurde zu einem Forum Aufsichtsratswahl eingeladen, bei dem die Vertreter rechtzeitig vor den Wahlen Gelegenheit hatten, die Kandidaten für den Aufsichtsrat kennenzulernen und zu befragen.

Hauptgegenstand der Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im Geschäftsjahr 2015 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



Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Bodo Almert bei der Berichterstattung

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 2015 neben der konstituierenden Sitzung auf der Grundlage des jährlichen Rahmenarbeitsplanes sieben Sitzungen durch. Die kontinuierliche Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte fortlaufend in themenbezogenen Konsultationen.

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.

Ausgehend von dem in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) sind Flächen, die bisher als Baugrundstücke ausgewiesen wurden und künftig aufgrund des Stadtumbaus als Grünflächen bezeichnet werden, im Rahmen des Jahresabschlusses neu zu bewerten. Die Umwidmung von Baugrundstücken zu Grünflächen hat eine einmalige Abschreibung bei den Abrissgrundstücken der Genossenschaft von 5.406.147 Euro zur Folge und führt zu einem negativen Jahresergebnis.

Weitere wichtige Arbeitsinhalte waren insbesondere

- der Abschluss der unternehmensweiten Anpassung der Miethöhe an den qualifizierten Mietspiegel;
- die Prolongation von Darlehen und die Vorbereitung

Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2015 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 2015 (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 Wohnungsbaugenos-



Ordentliche Vertreterversammlung am 29. Juni 2016

von Umfinanzierungen unter Berücksichtigung der Niedrigzinsphase;

- Projekte der Innenstadtentwicklung;
- die Umstrukturierung des Bereiches Bestand/Technik.

In den beiden Herbstsitzungen hat der Aufsichtsrat den Wirtschaftsplan und das Bauprogramm 2016 beraten und beschlossen.

schaft Frankfurt (Oder) für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Frankfurt (Oder), 29. Juni 2016

Dr. Bodo Almert  
Aufsichtsratsvorsitzender

## 2. Bericht des Vorstandes (Auszüge aus dem Lagebericht 2015)

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 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 1,7 Prozent (2014: 1,6 %). Damit lag das Wachstum deutlich über dem zehnjährigen Mittelwert (1,3%).

Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreiskontrollen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gebremst werden. Mittel- und längerfristig ändert sich aber nichts an der hier grundsätzlich eher negativen Bevölkerungsentwicklung.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben. Im Land Brandenburg nahm die Arbeitslosigkeit 2015 angesichts der guten Konjunktur weiter auf 8,7 Prozent (2014: 9,4%) ab.

Waren in Frankfurt (Oder) im Jahresdurchschnitt 2014 noch 4.150 Bürger als arbeitslos gemeldet, so verringert sich die Zahl in 2015 auf 3.490. Die Arbeitslosenquote sank um 1,9 Prozentpunkte auf 11,2 %.

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird durch den „natürlichen Faktor“ bestimmt, das

heißt, es sterben seit Jahren mehr Menschen als Kinder geboren werden. In 2015 standen in Frankfurt (Oder) 738 Sterbefällen nur 439 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 31.12.2015 9.453 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 Marktberäumung, 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.

### Allgemeines

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 2015 positiv ausgewirkt. Einerseits konnten günstige Prolongationen vereinbart, aber auch attraktive Neukredite in Anspruch genommen 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. 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 Stilllegung weiterer Wohnobjekte ausgegangen.



Dr. Michaela Schmitz-Schlär (Vorstandsvorsitzende) und Olaf Runge (Vorstand Bestand/Technik)

## 2.1. Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

### Bestand und Leerstand

Zum 31. Dezember 2015 befanden sich im Eigentum der WohnBau Frankfurt:

Genossenschaftswohnungen	7.304
Eigentumswohnungen	30
Wohnungen in Reihen- bzw. Doppelhäusern	1
Gewerbeeinheiten	101
eigene Garagen bzw. Stellplätze	1.490

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

#### Wohnungen

per 31.12. 2014	7.594	
	1	Zugang
	149	Verkauf
	111	Abriss/Stilllegung

per 31.12.2015 7.335

#### Gewerbeeinheiten

per 31.12.2014	107	
	4	Verkauf
	2	Abriss/Stilllegung

per 31.12.2015 101

#### Garagen bzw. Stellplätze

per 31.12.2014	1.526	
	7	Zugang
per 31.12.2015	43	Abgang

1.490

Die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes ermöglichte es, weiteren nicht mehr benötigten Wohnraum vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Trotzdem erhöhte sich die Leerstandsquote von 10,9 % in 2014 auf 11,5 % in 2015.

Zum 31.12.2015 waren 842 Wohnungen (11,5 %) nicht vermietet. Davon standen 701 Wohnungen länger als drei Monate (9,6 %) leer, wovon auf den definierten Kernbestand mit 553 Wohnungen 8,2 % entfallen.

Baumpflanzung am Aurorahügel 8 gemeinsam mit unserem Partner Piepenbrock





### Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich der Leerstand wie folgt:

	31.12.2015			31.12.2014		
	WE	davon leer	in %	WE	davon leer	in %
Wohnungsbestand gesamt	7.335	842	11,5	7.594	829	10,9
Bestandsreduzierung durch Abriss/Stilllegung	613	289	47,1	741	253	34,1
voraussichtlich verbleibender Wohnungsbestand	6.722	553	8,2	6.853	576	8,4

### Umsatzentwicklung

Die Sollmieten stiegen im Jahr 2015 trotz Verminderung der Anzahl der Wohnungen durch die vollzogenen Rückbaumaßnahmen und Abgänge durch Verkauf gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 329,1 Tsd. Euro auf 22.057,2 Tsd. Euro. Ursachen dafür waren die Mieterhöhungen aus Modernisierung und aus der Anpassung bei Neuvermietungen sowie der Anhebung der Bestandsmieten auf der Grundlage der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ gem. § 558 BGB, nachdem die Stadt Frankfurt (Oder) Anfang 2014 einen gültigen Mietpiegel beschlossen hatte.

Die Erlösschmälerungen der Kaltmieten betragen im Jahr 2015 insgesamt 2.308,6 Tsd. Euro (10,5%). Gegenüber dem Vorjahr mit 2.267,4 Tsd. Euro (10,4%) ist eine Steigerung um 41,2 Tsd. Euro zu verzeichnen.

Aufgrund der in den vergangenen Jahren, einschließlich der im abgelaufenen Geschäftsjahr in großem Umfang durchgeführten komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verfügt der überwiegende Teil unserer Wohnungen, die nach Umsetzung unserer Unternehmensstrategie voraussichtlich 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 Bestandsentwicklung sein, Maßnahmen umzusetzen, die die Akzeptanz dieser Wohnungen erhöhen.

## Umweltschutz

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen legt die WohnBau Frankfurt besonderen Wert auf energetische, umweltfreundliche sowie materialtechnische Verbesserungen. Bisher wurden 3.675 Wohnungen vollständig wärmegeklämt und mit wärmeschutzverglasten Fenstern ausgestattet. Der Anteil des darüber hinaus sanierten Bestandes beträgt 75 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 2015 konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsjahr 27 Gaskesselanlagen mit neuester Brennwert- und Regelungstechnik, vornehmlich im Gebäudebestand im Stadtteil West, erneuert.

Das Punkthochhaus Prager Straße 34 sowie das Würfelhaus Friedenseck 1 wurden im Jahr 2015 umfassend modernisiert und instandgesetzt. Schwerpunkt der Baumaßnahmen waren Sanitär- und Elektrostrangsanierungsarbeiten sowie der Einbau neuer Fenster und Türen unter Beachtung der entsprechenden Energieeinsparverordnung, die brandschutztechnische Ertüchtigung der Gebäude mittels Einbau von Brandmelde-, Rauchwärmeabzugs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen sowie der Einbau eines geräuscharmen und energiesparenden Personenaufzuges in Form eines Anbaus in den Objekten Friedenseck 1 und 9. Ferner wurden die Beleuchtungsanlagen auf energiesparende Systeme umgestellt.

Auch Kleinreparaturen werden grundsätzlich umweltfreundlich ausgerichtet. Das bedeutet zum Beispiel:

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 139 Wohneinheiten durch Rückbau vom Markt genommen. Dabei werden die Abrissmaßnahmen im Zuge des Stadtumbaus umweltgerecht umgesetzt. Zur Verbesserung der Ökobilanz werden auf sämtlichen Abrissgrundstücken nicht mehr erforderliche befestigte Flächen zurückgebaut und Grünflächen angelegt.

## Laufende Investitionen

Im Jahr 2015 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung insgesamt 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) ausgegeben. Dies entspricht 11,82 Euro/Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

### Entwicklung der Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten:

	2015	2014	2013
Euro/Quadratmeter	<b>11,82</b>	10,50	8,07
Euro/WE und GE	<b>657,25</b>	581,60	447,55

WE=Wohnungseinheiten, GE=Gewerbeeinheiten

Die WohnBau Frankfurt investierte weiterhin in aktivierungsfähige Maßnahmen im Bereich der komplexen Instandsetzung und Modernisierung finanzielle Mittel in Höhe von 3.059,9 Tsd. Euro. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte neben Eigenmitteln durch Darlehen in Höhe von 1.419,2 Tsd. Euro.

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.



## Entwicklung Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2015 waren in der WohnBau Frankfurt zwei Vorstandsmitglieder, ein Prokurist, 45 Mitarbeiter und 1 Auszubildender beschäftigt.

	2015	2014	2013
Vorstand	2	2	2
Prokurist	1	1	1
Kaufmännische Angestellte	41	43	41
Technische Angestellte	4	5	5
Auszubildende	1	1	1
	<b>49</b>	52	50

Zum 01.01.2015 trat die Betriebsvereinbarung IV zur Wettbewerbs- und Beschäftigungssicherung in Kraft. Entsprechend dieser Vereinbarung wurden die bisherigen Gehälter um 8,5 % angehoben. Weiterhin wurden mit Abschluss eines neuen Tarifvertrages zum 01.07.2015 den Beschäftigten der WohnBau Frankfurt 90 % des monatlichen Tarifgehaltes sowie Urlaubsgeld in Höhe von 90 % des Tarifvertrages gezahlt.

Eine weitere Erhöhung des monatlichen Tarifgehaltes sieht der Vergütungstarifvertrag ab 01.07.2016 vor, von der die Beschäftigten der WohnBau Frankfurt ebenfalls partizipieren und wie vereinbart davon 90 % erhalten.

Die Betriebsvereinbarung IV endet mit dem Ende der Laufzeit des am 01.07.2015 gültig gewordenen Vergütungstarifvertrages, spätestens am 30.06.2017.

## Risikomanagement

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Fremdfinanzierung, 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.

## Mitgliederentwicklung

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 2015 führten die Fluktuation und die damit verbundene Kündigung von Mitgliedschaften erneut zu einer Verringerung der Anzahl der Genossenschaftsmitglieder.

2014 wurden 385 Mitglieder neu aufgenommen, 600 Mitglieder schieden aus der Genossenschaft aus. Im Jahr 2015 waren 364 Neuaufnahmen zu verzeichnen. Dem standen 547 Abgänge gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies im Saldo einen Rückgang der Mitgliederzahl um 183.

Die Betrachtung der Entwicklung des Mitgliederbestandes in den Jahren von 2011 bis 2015 zeigt einen Rückgang um 946 auf 8.458 Mitglieder. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich in 2015 um 165,4 Tsd. Euro.

## Entwicklung des Mitgliederbestandes

2011	2012	2013	2014	2015
9.404	9.160	8.856	8.641	8.458

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2015 wie folgt dar:

	<b>2015</b> Tsd. Euro	<b>%</b>	<b>2014</b> Tsd. Euro	<b>%</b>	Veränderungen
<b>Aktiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	110,8	0,1	170,6	0,1	-59,8
Sachanlagen	171.180,7	90,0	180.758,5	91,6	-9.577,8
Finanzanlagen	8,9	0,0	8,9	0,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	13,2	0,0	15,1	0,0	-1,9
	<b>171.313,6</b>	<b>91,0</b>	<b>180.953,1</b>	<b>91,7</b>	<b>-9.639,5</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	2.187,0	1,2	1.912,5	1,0	274,5
Liquide Mittel	14.771,8	7,8	14.559,6	7,3	212,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12,2	0,0	12,1	0,0	0,1
	<b>16.971,0</b>	<b>9,0</b>	<b>16.484,2</b>	<b>8,3</b>	<b>486,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>188.284,6</b>	<b>100,0</b>	<b>197.437,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-9.152,7</b>
<b>Passiva</b>					
<b>langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	78.191,5	41,5	82.754,9	41,9	-4.563,4
Pensionsrückstellungen	1.799,5	1,0	1.719,0	0,8	80,5
Fremdkapital	103.552,3	55,0	108.693,8	55,1	-5.141,5
	<b>183.543,3</b>	<b>97,5</b>	<b>193.167,7</b>	<b>97,8</b>	<b>-9.624,4</b>
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	760,7	0,4	346,2	0,2	414,5
Verbindlichkeiten	3.980,6	2,1	3.923,4	2,0	57,2
	<b>4.741,3</b>	<b>2,5</b>	<b>4.269,6</b>	<b>2,2</b>	<b>471,7</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>188.284,6</b>	<b>100,0</b>	<b>197.437,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-9.152,7</b>

Bei der Darstellung der Vermögenslage wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

Tsd. Euro	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	199.470,3	209.078,2
Betriebskostenvorauszahlungen	-11.185,7	-11.640,9
<b>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</b>	<b>188.284,6</b>	<b>197.437,3</b>

Die Verminderung des Bilanzvolumens um 9,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Sachanlagevermögens um 9,6 Mio. Euro bei gleichzeitiger Steigerung der liquiden Mittel um 0,2 Mio. Euro und von Forderungen und übrigen Vermögensgegenständen um 0,3 Mio. Euro, dem Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 5,1 Mio. Euro sowie dem Rückgang des Eigenkapitals um 4,6 Mio. Euro.

Der Rückgang des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie auf die Veräußerung von sechs Wohngebäuden und zwei unbebauter Teilflächen zurückzuführen.

Von den gesamten Abschreibungen in Höhe von 11.567,4 Tsd. Euro entfallen 82,3 Tsd. Euro auf immaterielle Vermögensgegenstände, 5.406,1 Tsd. Euro auf außerplanmäßige Abschreibungen und 1.358,2 Tsd. Euro auf die Wohngebäude, die als Bestandteil des Unternehmenskonzeptes zum Abriss/Stilllegung vorgesehen sind. Die Abschreibungen der bis 2020 zur Stilllegung bzw. zum Abriss vorgesehenen Wohnanlagen bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Jahr des geplanten Abganges.

Die Investitionen für Baumaßnahmen des Jahres 2015 in Höhe von 3.059,9 Tsd. Euro entfielen auf die komplexe Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bestandsobjekte Friedenseck 1, Friedenseck 9, Thomas-Müntzer-Hof 1, Prager Straße 34 und der Stellplätze im Bruno-Peters-Berg.

Die Steigerung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen aus Grundstücksverkäufen (+874,0 Tsd. Euro) und dem Rückgang der Forderungen aus Gutschriften Beko (-293,8) und aus Forderungen aus Zuschüssen für Abriss (-264,0 Tsd. Euro).

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

	<b>Eigenkapital</b> in Euro	<b>Bilanzvolumen</b> in Euro	<b>Eigenkapital- quote</b> in Prozent
2011	78.331.677,37	207.884.082,78	37,68
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
<b>2015</b>	<b>78.191.461,20</b>	<b>188.284.613,38</b>	<b>41,53</b>

Für das Jahr 2015 ist gegenüber 2014 ein Rückgang der Eigenkapitalquote zu verzeichnen.

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015 (4.398,0 Tsd. Euro) und der erneute Rückgang der Geschäftsguthaben (165,4 Tsd. Euro) vermindert das Eigenkapital um 4.563,5 Tsd. Euro. Hauptursache für den Jahresfehlbetrag sind die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Abrissgrundstücke (5.406,1 Tsd. Euro).

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

### Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der WohnBau Frankfurt war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

Zum 31.12.2015 hatte die WohnBau Frankfurt liquide Mittel in Höhe von 14.771,8 Tsd. Euro, wobei 8.870,2 Tsd. Euro als Festgeld angelegt waren.

Girokonten und die Kasse weisen einen Bestand in Summe von 5.901,6 Tsd. Euro aus.

Die flüssigen Mittel (in Euro) zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stand 1. Januar	14.559.636,35	14.207.386,84
Veränderung des Liquiditätssaldos	212.199,44	352.249,51
	<b>14.771.835,79</b>	<b>14.559.636,35</b>

Die liquiden Mittel (in Euro) im 5-Jahresvergleich:

	<b>2015</b>	<b>14.771.835,79</b>
2014		14.559.636,35
2013		14.207.386,84
2012		14.670.635,15
2011		10.841.926,29

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

**Kapitalflussrechnung** in Tsd. Euro

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	-4.398,0	1.432,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	11.567,4	5.937,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,9	1,9
Abschreibungen/Wertberichtigungen von Forderungen/Auflösungen von Wertberichtigungen	98,4	190,2
Veränderungen der Rückstellungen	495,0	88,0
Zuschreibungen zu Sachanlagen	-243,6	0,0
Zuschüsse Stadtumbau	-380,8	-777,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.982,4	4.045,4
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	-62,6	-41,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-944,5	-5,5
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten der Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzung	236,9	-720,2
	119,8	699,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.472,3</b>	<b>10.851,0</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-3.091,6	-1.536,7
Abgänge von Sachanlagen	1.476,0	229,2
Erhaltene Zinsen	243,6	438,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.372,0</b>	<b>-869,1</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-6.289,7	-5.824,2
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbeliebenden Mitglieder	-165,4	-185,3
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-271,0	-617,0
Zunahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.419,2	1.000,0
Gezahlte Zinsen	-4.225,9	-4.483,8
Zuschüsse Stadtumbau	644,7	480,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.888,1</b>	<b>-9.629,7</b>
Veränderung des Finanzmittelbedarfes	212,2	352,2
Zahlungsmittel zum 31. Dezember	14.771,8	14.559,6
Verpfändete Finanzmittel	0,0	-140,3
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>14.771,8</b>	<b>14.419,3</b>

## 2.3. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich zum 31.12.2015 wie folgt dar:

in Tsd. Euro	2015	%	2014	%	Veränderungen
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.723,7	94,7	32.055,8	96,2	-332,1
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	2.235,3	6,7	1.502,0	4,5	733,3
Bestandsveränderungen	-455,1	-1,4	-248,0	-0,7	-207,1
	<b>33.503,9</b>	<b>100,0</b>	<b>33.309,8</b>	<b>100,0</b>	194,1
Betriebskosten und Grundsteuern	13.168,7	39,3	13.451,6	40,4	-282,9
Instandhaltungsaufwand	4.429,3	13,2	4.145,6	12,4	283,7
Personalaufwendungen	2.946,5	8,8	2.577,8	7,7	368,7
Abschreibungen	11.567,4	34,5	5.937,2	17,8	5.630,2
Zinsaufwendungen	4.224,7	12,6	4.482,4	13,5	-257,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7,6	0,0	1,6	0,0	6,0
Übrige Aufwendungen	1.678,4	5,1	1.582,7	4,8	95,7
	<b>38.022,6</b>	<b>113,5</b>	<b>32.178,9</b>	<b>96,6</b>	5.843,7
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>-4.518,7</b>	<b>-13,5</b>	<b>1.130,9</b>	<b>3,4</b>	-5.649,6
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	162,0		353,7		-191,7
<b>Steuern</b>	-41,3		-51,7		10,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-4.398,0</b>		<b>1.432,9</b>		-5.830,9

Gegenüber dem Vorjahr wurden im Saldo 332,1 Tsd. Euro weniger Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Erträge aus der BK-Umlage (619,9 Tsd. Euro). Demgegenüber steht die Erhöhung der Sollmieten um 329,0 Tsd. Euro. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen stiegen um 41,2 Tsd. Euro auf insgesamt 2,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (2.235,3 Tsd. Euro) sind gegenüber dem Vorjahr um 733,3 Tsd. Euro gestiegen. Ursächlich hierfür sind im Besonderen die um 935,8 Tsd. Euro gestiegenen Erträge aus Anlagenverkäufen, die Erträge aus Auflösungen der Wertberichtigung aus Miete (101,3 Tsd. Euro) und die Erträge aus Zuschreibungen (243,6 Tsd. Euro). Dem steht ein Rückgang der Zuschüsse für Abriss um 396,7 Tsd. Euro gegenüber.

Die Instandhaltungskosten 2015 (4.429,3 Tsd. Euro) stiegen gegenüber dem Vorjahr (4.145,6 Tsd. Euro) um 283,7 Tsd. Euro. Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Tariferhöhungen und einer Abfindung um 368,7 Tsd. Euro auf 2.946,5 Tsd. Euro gestiegen.

Für die bis 2020 stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohneinheiten wurde die Nutzungsdauer verkürzt und ein höherer Abschreibungsbedarf ermittelt. Die Abschreibungen gesamt beinhalten Abschreibungen für diese

stillzulegenden bzw. abzureißenden Wohnbauten nach Restnutzungsdauer in Höhe von 1.358,2 Tsd. Euro. Weiterhin wurde auf der Grundlage einer Neubewertung der Abrissgrundstücke im Jahresabschluss 2015 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 5.406,1 Tsd. Euro vorgenommen.

Die Zinsaufwendungen sanken um 257,7 Tsd. Euro, was neben den Tilgungen auch auf Umschuldungen von Darlehen zurückzuführen ist. Die Kapitaldienstbelastung der Wohnbau Frankfurt lag in 2014 bei 53,0 % der Nettokaltmieteinnahme, 2015 waren es 53,28 %.

Die übrigen Aufwendungen (1.678,4 Tsd. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr um 95,7 Tsd. Euro gestiegen. Ursächlich hierfür sind erhöhte Aufwendungen für Leerzug (27,7 Tsd. Euro) und Ertragsberichtigungen früherer Jahre (34,9 Tsd. Euro) und die Zuführung zu einer Rückstellung für einen Rechtsstreit (122,7 Tsd. Euro). Dem stehen geringere Aufwendungen für Abriss (-51,2 Tsd. Euro) und Kosten für Amtliche Gebühren (-38,5 Tsd. Euro) gegenüber.



## 2.4. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Mit 58.377 Einwohnern per 31.12.2015 (2014 noch 57.990) 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 2016 betrug 10,3 %.

Auch wenn durch das Stadtumbauprogramm Ost die Zahl leer stehender Wohnungen und entsprechend die Leerstandsquote für den Kernbestand kontinuierlich abgebaut werden konnten, besteht trotz Stabilisierung der Einwohnerzahlen bei einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung ein erheblicher Handlungsbedarf. Eine verbindliche Aufstockung der Städtebauförderung ist nicht in Sicht. Eine Wiederauflage der Altschuldenentlastung wird nicht erfolgen. Ohne begleitende Unter-

stützung zur Altschuldenentlastung kann den künftigen Anforderungen des Stadtumbaus und der Demographie nicht mehr angemessen entgegengetreten werden und der Leerstand wird wieder ansteigen.

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

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

### 2.4.1 Risikolage

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 gering bewertet.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2015, 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.



## 2.5. Genossenschaftsaktivitäten (Auszug)

### Musikfesttage mit Konzert der WohnBau Frankfurt

Im Rahmen der Musikfesttage an der Oder arbeiten Musikgesellschaft C. Ph. E. Bach e.V. und WohnBau Frankfurt schon seit vielen Jahren zusammen. Auch im Jahr 2015 wurde wieder ein Recital mit Orgel, Violoncello und Cembalo durchgeführt, begleitet vom ungarischen Duo Ditta Rohmann (Violoncello) und László Fassang (Orgel).

In den historischen Räumen der Frankfurter Konzerthalle erklang im März 2015 „Bach pur“. Die Einnahmen aus dem Kartenverkauf stifteten WohnBau und Musikgesellschaft dem Frankfurter Arbeitsloseninitiative e.V. zur Förderung verschiedener Einzelprojekte.

### Gemeinsame Bepflanzungsaktion

Im Rahmen unserer Aktion „Frühlingserwachen“ wurden im Mai 2015 zahlreiche Pflanzungen im Stadtzentrum vorgenommen und damit die vorhandene dauerhafte Begrünung durch unzählige Farbtupfer ergänzt.

Symbolhaft für alle gestalteten Bereiche bestückten die Beteiligten gemeinsam vier neu installierte Blumenkübel, die die Stadt aus ihrem Lager zur Verfügung gestellt hatte. Diese sollen für noch mehr Grün in der Großen Scharrnstraße sorgen. Unsere Aktion „Tannenbaum sucht Patenschaft“ und unseren jährli-

chen Balkon- und Vorgartenwettbewerb ergänzend, war es unser Ziel, die Grünpflege im Bereich der Großen Scharrnstraße voranzubringen.

Gemeinsam mit vielen städtischen Akteuren, Bürgern und Partnern hießen wir als Initiator des Projektes den Frühling willkommen und sorgten für eine farbenfrohe Frühlingsbepflanzung. Umfangreiche Unterstützung erhielten wir von unserem langjährigen Dienstleister Piepenbrock Technischer Gebäudeservice GmbH Frankfurt (Oder).

### WohnBau Frankfurt Tanzcafé Süd

In ihrem zweiten Jahr etablierte sich unsere Veranstaltungsreihe zu einem beliebten Treffpunkt für unsere älteren Mitglieder. Einmal im Monat kann man sich hier in gemütlicher Atmosphäre treffen, miteinander ins Gespräch kommen und ein Tänzchen wagen.

Der AWO-Kreisverband Frankfurt (Oder) - Stadt e.V. unterstützte die Durchführung auch im Jahr 2015 in bewährter Art und Weise.

### Entwicklung Personal- und Sozialbereich

Nach wie vor hat die Ausbildung junger Menschen für die WohnBau Frankfurt einen sehr hohen Stellenwert. In enger Zusammenarbeit mit dem Oberstufenzentrum I

Gemeinsame Bepflanzungsaktion in der Großen Scharrnstraße





Schmückaktion „Tannenbaum sucht Patenschaft“: unsere Baumpaten 2015

Frankfurt (Oder) bilden wir regelmäßig zur/zum Immobilienkauffrau-/mann aus. So auch in diesem Jahr.

### **WohnBau Frankfurt Genossenschaftsfrühstück**

Seit elf Jahren lebt und wächst diese beliebte Veranstaltungsreihe. Das WohnBau Frankfurt Genossenschaftsfrühstück findet jeden ersten Dienstag im Monat im AWO-Seniorenheim „Am Südring“ statt. Vielseitige Vorträge und unterhaltsame Themen sorgten im Jahr 2015 für gute Unterhaltung bei unseren interessierten Mitgliedern. Auf diese warteten außerdem Frühstücksbrötchen und Kaffee.

Durchgeführt wird das WohnBau Frankfurt Genossenschaftsfrühstück mit Unterstützung des AWO-Kreisverbandes Frankfurt (Oder) - Stadt e.V.

### **Mitmachaktion im Spartakusring**

Im Spartakusring haben sich im April 2015 insgesamt 38 freiwillige Helfer zusammengefunden, um ihren Wohnbereich, die Wege und die Grünflächen in ihrem Wohnquartier fit für den Sommer zu machen.

Alle Teilnehmer hatten sich einer Aufgabe zugewandt: ob es das Einpflanzen von Sträuchern an kahlen Stellen, das Einbringen von Begrünungserde im Bereich Verbinder Spartakusring 5/6, das Aufbringen von Rosendünger, die Säuberung einzelner Strauchgruppen auf den ehemaligen Abrissflächen oder das Auffüllen von Spielsand im Buddelkasten war. Die Sitzbänke entlang des Spielkastens hatten bereits am Vortag neue Holzauflagen erhalten und konnten mit Holzschutzlasur gestrichen werden.

### **Tannenbaum sucht Patenschaft**

Bereits zum zweiten mal rief unsere Genossenschaft dazu auf, Pate eines Tannenbaumes in der Großen Scharnstraße zu werden und diesen in einer gemeinsamen Schmückaktion im November 2015 vorweihnachtlich zu gestalten.

Insgesamt 32 Kitas und Horteinrichtungen, Studierende der Europa-Universität Viadrina, Firmen, Medien, ein Eltern-Kind-Zentrum, Händler, Gastronomen und eine Facebook-Gruppe beteiligten sich an der Gemeinschaftsaktion. Zusätzlich dazu sorgten wir mit unseren Partnern IGIS Interessengemeinschaft Innenstadt e.V. Frankfurt (Oder) und der Abteilung Stadtmarketing und Tourismus der Messe und Veranstaltungs GmbH für eine festliche Beleuchtung der Straße.

Tatkräftige Unterstützung: Mitmachaktion im Spartakusring



### 3. Bilanz zum Stichtag 31.12.2015

Aktiva	2015	in Euro	2014
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>110.849,17</b>	170.634,99
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.807.890,23		167.978.652,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	550.851,75		644.326,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.747.175,20		12.048.216,05
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.651,29		67.246,89
5. Bauvorbereitungskosten	20.000,00		20.000,00
Sachanlagen gesamt:		<b>171.180.568,47</b>	180.758.442,08
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	8.947,61		8.948,61
<b>Finanzanlagen gesamt:</b>		<b>8.947,61</b>	8.948,61
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>171.300.365,25</b>	180.938.025,68
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	11.185.710,06		11.640.822,07
<b>Vorräte gesamt:</b>		<b>11.185.710,06</b>	11.640.822,07
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	165.282,64		169.505,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	874.000,00		12,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.147.724,49		1.743.021,35
<b>Forderungen gesamt:</b>		<b>2.187.007,13</b>	1.912.538,51
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>14.771.835,79</b>	14.559.636,35
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>28.144.552,98</b>	28.112.996,93
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	13.188,00		15.072,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.217,21		12.088,69
		<b>25.405,21</b>	27.160,69
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>199.470.323,44</b>	209.078.183,30

Passiva	2015	in Euro	2014
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	408.121,45		460.063,12
2. der verbleibenden Mitglieder	7.560.429,99		7.725.881,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.455,00		15.190,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 49.974,83 Euro (Vorjahr 46.732,36 Euro)			
<b>Geschäftsguthaben gesamt:</b>	<b>7.978.006,44</b>		8.201.134,39
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	22.486.038,79		22.486.038,79
2. Sonderrücklage gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG	3.827.969,68		3.827.969,68
3. Gesetzliche Rücklage	5.241.238,12		5.241.238,12
4. Andere Ergebn isrücklagen	43.473.807,77		43.473.807,77
<b>Rücklagen gesamt:</b>	<b>75.029.054,36</b>		75.029.054,36
<b>III. Bilanzverlust</b>			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-4.398.023,15		1.432.944,95
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	0,00		-1.432.944,95
	<b>-4.398.023,15</b>		0,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>	<b>78.609.037,65</b>		83.230.188,75
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.799.533,00		1.718.997,00
2. Steuerrückstellungen	62.193,00		60.753,00
3. Sonstige Rückstellungen	698.469,62		285.443,19
<b>Rückstellungen gesamt:</b>	<b>2.560.195,62</b>		2.065.193,19
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.205.509,67		100.375.859,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.346.892,35		8.317.971,08
3. Erhaltene Anzahlungen	12.260.550,90		12.540.547,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.187,01		280.228,62
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.881.785,08		1.957.326,39
davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht: 205.354,18 Euro (Vorjahr 233.249,28 Euro)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	327.165,16		310.868,13
davon aus Steuern: 32.613,70 Euro (Vorjahr 36.354,17 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.004,63 Euro (Vorjahr 4.425,43 Euro)			
<b>Verbindlichkeiten gesamt:</b>	<b>118.301.090,17</b>		123.782.801,36
<b>Bilanzsumme</b>	<b>199.470.323,44</b>		209.078.183,30

## 4. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015

	2015	in Euro	2014
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.723.723,02		32.055.780,76
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-455.112,01		-247.980,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.235.290,69		1.502.049,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.591.611,67		-17.510.629,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-7.591,03		-1.636,25
	<b>-17.599.202,70</b>		-17.512.265,36
<b>Rohergebnis:</b>	<b>15.904.699,00</b>		15.797.583,84
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.399.053,79		-2.091.153,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 128.579,91 Euro (Vorjahr 94.342,10 Euro)	-547.419,75		-486.634,49
	<b>-2.946.473,54</b>		-2.577.788,29
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11.567.365,68		-5.937.175,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-930.377,46		-899.329,32
8. Erträge aus Beteiligungen	140.383,97		182.244,99
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.176,64		256.234,66
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1,00		0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 80.345,67 Euro (Vorjahr 83.433,16 Euro)	-4.306.267,91		-4.567.180,78
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.602.225,98</b>		2.254.589,23
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-41.325,89		-51.675,00
14. Sonstige Steuern	-754.471,28		-769.969,28
<b>15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>	<b>-4.398.023,15</b>		1.432.944,95
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
a) in die gesetzliche Rücklage	0,00		-143.294,50
b) in andere Ergebnismrücklagen	0,00		-1.289.650,45
		<b>0,00</b>	-1.432.944,95
<b>17. Bilanzverlust:</b>	<b>-4.398.023,15</b>		0,00



## 5. Anhang für den Jahresabschluss 2015

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, 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.

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

### 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 bewertet und planmäßig linear entsprechend der Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen Herstellungskosten in Höhe von 3.059.887,89 Euro aktiviert.

Durch Abriss gingen im Geschäftsjahr 3 Wohngebäude aus dem Bestand der WohnBau Frankfurt.

Ebenfalls verminderte sich der Bestand der WohnBau Frankfurt durch Veräußerung von 6 Wohngebäuden sowie von einer Teilfläche eines 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/Stillegung vorgesehenen Wohnanlagen bemessen sich nach ihrer Restnutzungsdauer bis zum Abriss/Stillegung. Aufgrund von Änderungen in der Abrissplanung wurden Zuschreibungen in Höhe von 243,6 Tsd. 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.

Auf Grundstücke ohne Bauten wurden auf der Grundlage einer Neubewertung der Abrissgrundstücke im Jahresabschluss 2015 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.406,1 Tsd. Euro vorgenommen. Eine Grundstücks-teilfläche wurde verkauft.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro wurde ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 150,00 Euro werden sofort im Aufwand erfasst.

Die bestehenden Beteiligungen sind auf die unmittelbare oder mittelbare Erfüllung der genossenschaftlichen Förderaufgaben gerichtet.

Piepenbrock  
Technischer  
Gebäudeservice GmbH  
Sophienstraße 40  
15230 Frankfurt (Oder)

Anteil 31.12.2015	8.947,61 Euro (35,0 %)
Eigenkapital 31.12.2014	25.600,66 Euro
Jahresergebnis 2014	209.418,67 Euro

Nachdem das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Bauplan am 18.12.2014 beendet wurde, wird die Beteiligung als Abgang erfasst (18.200 Euro =14,0 % der Beteiligung) und der Buchwert (1 Euro) abgeschrieben.

Der Posten Unfertige Leistungen erfasst die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2015.

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 101.271,59 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 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 % zum 31.12.2015 zugrunde gelegt. Das Wahlrecht gemäß Art. 75 Abs. 7 EGHGB wurde nicht in An-

spruch genommen.

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:

<b>Forderungen</b>	<b>Betrag in Euro</b>	<b>davon mit Restlaufzeit über 1 Jahr</b>
Forderungen aus Vermietung	165.282,64 (169.505,16)	- (-)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	874.000,00 (12,00)	- (-)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.147.724,49 (1.743.021,35)	352.299,84 (328.638,60)

Forderungen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen und einen größeren Umfang haben, lagen zum 31. Dezember 2015 in Höhe von 63,0 Tsd. Euro vor.

Die Rücklagen entwickelten sich wie folgt:

	<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>Stand am 31.12.2015</b>
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	22.486.038,79	22.486.038,79
Sonderrücklage gem. § 17 DMBilG	3.827.969,68	3.827.969,68
Gesetzliche Rücklage	5.241.238,12	5.241.238,12
Andere Ergebnisrücklagen	43.473.807,77	43.473.807,77

### Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	<b>in Euro</b>
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	51.043,10
für ungewisse Verbindlichkeiten	113.795,64
Prüfungskosten	50.000,00
Steuerberatungskosten	10.000,00
Veröffentlichungskosten	500,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	89.499,03
Urlaubsansprüche	8.253,95
Berufsgenossenschaftsbeiträge	17.366,23
Personalkosten	235.334,00
Rechtsstreit Stadtwerke	122.677,67

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.

Für Bau- sowie Instandhaltungsmaßnahmen des Jahres 2015 erfolgten Darlehensaufnahmen in einer Gesamthöhe von 1.419,2 Tsd. Euro. Sondertilgungen von Altschulden wurden in Höhe von 271,0 Tsd. Euro im Jahr 2015 getätigt.

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 wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten:

<b>Erträge aus:</b>	<b>in Euro</b>
der Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen	19.101,83
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	62.575,77
Zuschreibungen	243.589,18

<b>Aufwendungen aus:</b>	<b>in Euro</b>
Anpassung der Restnutzungsdauer der zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände	1.358.239,88
Außerplanmäßigen Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke	5.406.146,74
Personalkosten	190.000,00

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>Aufwendungen aus :</b>	<b>in Euro</b>
Abschreibungen/Wertberichtigung von Mietforderungen	199.658,94



## D. Sonstige Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft besitzt per 31.12.2015 noch 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 31.12.2015 wird ein Betrag von 71.099,63 Euro ausgewiesen.

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt:	2015	2014
Vorstand/kaufmännische und technische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte)	49 (2)	51 (2)
Auszubildende	1	1
	50	52

## Mitgliederbewegung 2015

Verbleibende Mitglieder per 01.01.2015	8.641
Zugang Neuaufnahmen 2015	364
Abgänge 2015	547

Verbleibende Mitglieder per 31.12.2015	8.458
--	-------

## Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 7.560.429,99 Euro und verringerten sich im Geschäftsjahr 2015 um 165.451,28 Euro.

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

## Vorschlag zur Verlustdeckung

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzverlust 2015 in Höhe von 4.398.023,15 Euro durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG auszugleichen.

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015

in Euro	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	95.205.509,67 (100.375.859,65)	6.298.604,75 (5.789.978,13)	28.343.768,97 (26.036.018,19)	60.563.135,95 (68.549.863,33)	95.205.509,67 (100.375.859,65)	GPR /MP GPR /MP
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	8.346.892,35 (8.317.971,08)	504.535,64 (470.322,02)	2.293.780,15 (2.138.902,56)	5.548.576,56 (5.708.746,50)	8.346.892,35 (8.317.971,08)	GPR/MP GPR/MP
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	12.260.550,90 (12.540.547,49)	12.260.550,90 (12.540.547,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	279.187,01 (280.228,62)	279.187,01 (280.228,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.881.785,08 (1.957.326,39)	1.793.681,08 (1.861.911,57)	88.104,00 (95.414,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	327.165,16 (310.868,13)	323.067,69 (306.021,36)	3.325,69 (3.325,69)	771,78 (1.521,08)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamt</b>	<b>118.301.090,17</b> <b>(123.782.801,36)</b>	<b>21.459.627,07</b> <b>(21.249.009,19)</b>	<b>30.728.978,81</b> <b>(28.273.661,26)</b>	<b>66.112.484,29</b> <b>(74.260.130,91)</b>	<b>103.552.402,02</b> <b>(108.693.830,73)</b>	

GPR - Grundpfandrechte

MP - Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen

Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern.



## Anlagenpiegel zum 31.12.2015

in Euro	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten 01.01.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres + / -	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten 31.12.2015	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2015
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>742.710,52</b>	<b>22.491,00</b>	<b>27.828,15</b>	<b>-</b>	<b>737.373,37</b>	<b>572.075,53</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	267.521.084,42	3.059.887,89	3.532.551,79	-105.314,71	266.943.105,81	99.542.431,49
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.516.275,84	-	-	-	2.516.275,84	1.871.949,63
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	13.467.035,13	-	208,82	105.314,71	13.572.141,02	1.418.819,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	813.078,91	9.247,78	33.928,21	-	788.398,48	745.832,02
Bauvorbereitungskosten	20.000,00	-	-	-	20.000,00	-
	<b>284.337.474,30</b>	<b>3.069.135,67</b>	<b>3.566.688,82</b>	<b>0,00</b>	<b>283.839.921,15</b>	<b>103.579.032,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	27.147,61	-	18.200,00	-	8.947,61	18.199,00
	<b>27.147,61</b>	<b>-</b>	<b>18.200,00</b>	<b>-</b>	<b>8.947,61</b>	<b>18.199,00</b>
Anlagevermögen insgesamt	<b>285.107.332,43</b>	<b>3.091.626,67</b>	<b>3.612.716,97</b>	<b>0,00</b>	<b>284.586.242,13</b>	<b>104.169.306,75</b>



Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
82.276,82	27.828,15	-	626.524,20	110.849,17	170.634,99
5.963.624,28	2.127.251,01	243.589,18	103.135.215,58	163.807.890,23	167.978.652,93
93.474,46	-	-	1.965.424,09	550.851,75	644.326,21
5.406.146,74	-	-	6.824.965,82	6.747.175,20	12.048.216,05
21.843,38	33.928,21	-	733.747,19	54.651,29	67.246,89
-	-	-	-	20.000,00	20.000,00
<b>11.485.088,86</b>	<b>2.161.179,22</b>	<b>243.589,18</b>	<b>112.659.352,68</b>	<b>171.180.568,47</b>	<b>180.758.442,08</b>
1,00	18.200,00	-	0,00	8.947,61	8.948,61
<b>1,00</b>	<b>18.200,00</b>	-	<b>0,00</b>	<b>8.947,61</b>	<b>8.948,61</b>
<b>11.567.366,68</b>	<b>2.207.207,37</b>	<b>243.589,18</b>	<b>113.285.876,88</b>	<b>171.300.365,25</b>	<b>180.938.025,68</b>

## 6. Organe der Genossenschaft

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung fand am 29. Juni 2016 zur Feststellung des Jahresabschlusses 2015 statt.

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ulrich Junghanns, Selbstständiger Unternehmer	Vorsitzender bis 24.06.2015
Dr. Bodo Almert, Dipl.-Soz., Dr.rer.pol.	Vorsitzender ab 24.06.2015
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	

### Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Michaela Schmitz-Schlär	Vorstandsvorsitzende
Dirk Scherlies	Vorstandsmitglied bis 31.12.2015
Olaf Runge	Vorstandsmitglied ab 01.01.2016

**aus dem Wohngebiet Mitte (15230)**



Heinz Adler	Wieckestraße 6
Karl-Heinz Bäuerle	Bruno-Peters-Berg 3
Hans-Jürgen Brandt	Sophienstraße 37
Gerd Brede	Kantstraße 2
Manfred Büttner	Thomas-Müntzer-Hof 7
Gisela Fischheiter	Franz-Mehring-Straße 19
Norbert Franke	Franz-Mehring-Straße 15
Horst Götze	Franz-Mehring-Straße 18
Alfred Haake	Halbe Stadt 27
Gilda Haase	Rote Kapelle 1
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
Susi Manzke	Franz-Mehring-Straße 17
Gerd Mattig	Thomas-Müntzer-Hof 9
Hans-Dieter Noack	Thomas-Müntzer-Hof 5
Antje Preuß	Franz-Mehring-Straße 17
Gabriele Rambuhr	Thomas-Müntzer-Hof 1
Wolfgang Richter	Rote Kapelle 1
Birgit Schaulies-Bäuerle	Bruno-Peters-Berg 3
Gabriele Schubert	An der Alten Universität 9
Elke Schwotzer	Thomas-Müntzer-Hof 1
Dirk Sitteck	Kantstraße 7
Horst-Günter Weiß	Dr.-Salvador-Allende-Höhe 10
Helmut Wenda	Am Kleistpark 11
Lars Windscheffel	Oderpromenade 7

## Vertreter für die Vertreterversammlung

aus dem Wohngebiet Neu- und Altberesinchen (15232)



Ursula Berndt  
Joachim Blacha  
Jürgen Desch  
Horst Gersdorf  
Werner Henning  
Lutz Herrmann  
Bianka Hoffmann  
Wolfgang Köckritz  
Sabine Poesch  
Angelika Schneider  
Jutta Thiessen

Aurorahügel 9  
Johann-Eichorn-Straße 19  
Aurorahügel 9  
Johann-Eichorn-Straße 7  
Spartakusring 4  
Johann-Eichorn-Straße 18  
Clara-Zetkin-Ring 16  
Clara-Zetkin-Ring 17  
Friedenseck 9  
Tunnelstraße 40  
Johann-Eichorn-Straße 17



## Vertreter für die Vertreterversammlung

aus dem Wohngebiet Nord und West (15234)



Anke Bennewitz  
Rüdiger Bennewitz  
Jens Clemens  
Michael Knispel  
Rene Knispel  
Jürgen Kowalke  
Heinz-Dieter Planeta  
Uwe Schwarz  
Werner Vetter  
Angelika Wähnert

Seelower Kehre 18  
Goethestraße 23  
Hermann-Boian-Straße 34  
Goethestraße 23  
Goethestraße 23  
Otto-Nagel-Straße 25  
Warschauer Straße 23  
Georg-Friedrich-Händel-Straße 22a  
Witebsker Straße 7  
Zschokkestraße 4

## Vertreter für die Vertreterversammlung

aus dem Wohngebiet Süd (15236)



Jutta Aust  
Ines Crummenerl  
Hannelore Dohne  
Gerd Fengler  
Vicky Hämmerling  
Peter Klösel  
Torsten Knippel  
Sigrid Koppe  
Hans-Jürgen Müller  
Hannelore Schummel

Puschkinstraße 26 a  
Akazienweg 15  
Juri-Gagarin-Ring 44  
Langer Grund 50  
Stakerweg 6 a  
Stakerweg 8 a  
Winzerring 25  
Beerenweg 13  
Beerenweg 12  
Baumschulenweg 61

**Die verwendeten Fotos stammen aus dem Archiv der WohnBau Frankfurt und von Henry-Martin Klemt.**

**WohnBau Frankfurt**

Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG  
Sophienstraße 40  
15230 Frankfurt (Oder)

Telefon 0335 6830 - 599

Telefax 0335 6830 - 302

E-Mail [info@wohnbau-frankfurt.de](mailto:info@wohnbau-frankfurt.de)

Web [www.wohnbau-frankfurt.de](http://www.wohnbau-frankfurt.de)

Unsere gelebte

# Genossenschaft

**Wenn du die Absicht hast,  
dich zu erneuern, tu es jeden Tag.**

Konfuzius