

- A N L A G E 9 -

**Jahresbericht
2015
über die Entwicklung und
die Verwaltung
des Stiftungsvermögens**

9. Einleitung



Die Erträge aus dem Vermögen der Stiftung Waisenhaus, die überwiegend durch die Verwaltung des umfangreichen Grundbesitzes erzielt wurden, ermöglichten im Jahr 2015 die Unterstützung von ca. 640 Kindern und Jugendlichen im Stadtgebiet Frankfurt am Main sowie die Abdeckung von Defiziten im Bereich der stiftungseigenen Einrichtungen.

Die Nutzungen des bebauten Grundbesitzes, dargestellt unter 9.1.1 - 9.1.3 sind:

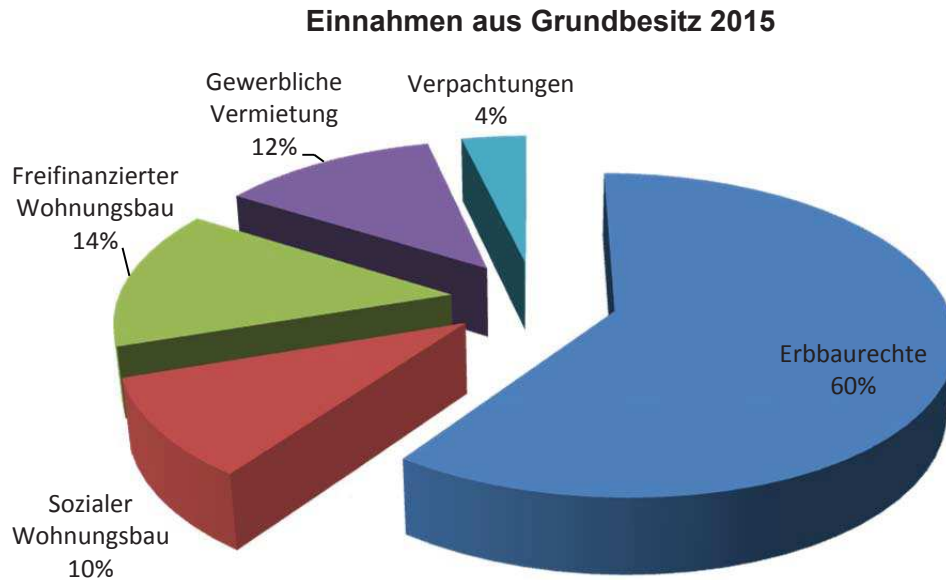
- Vermietung von Sozialwohnungen,
- Vermietung von frei finanziertem Wohnraum,
- Vermietung von gewerblichen Mietobjekten,
- Stiftungseigene Einrichtungen,
- Sitz der Verwaltung der Stiftung.

Der in 9.1.4 und 9.1.5 aufgeführte unbebaute Grundbesitz bringt Erträge durch die Vergabe von Erbbaurechten sowie durch Verpachtungen im landwirtschaftlichen und gärtnerischen Bereich.

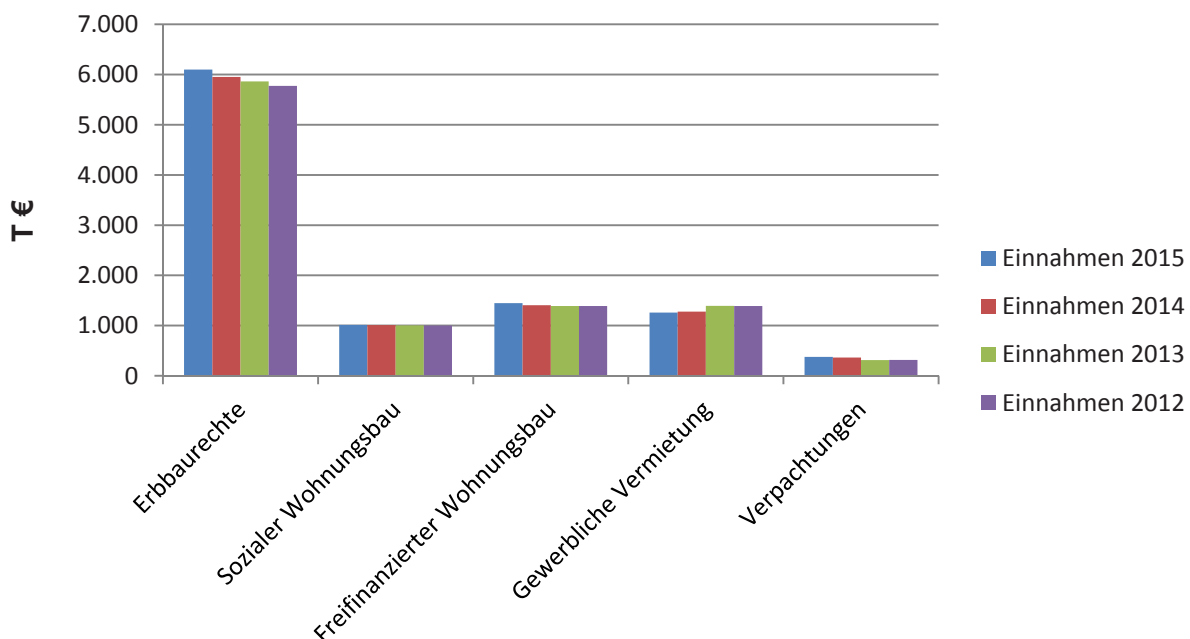


9.1 Einnahmen aus der Verwaltung des Grundbesitzes

Für das Jahr 2015 ergab sich folgende Aufteilung der Einnahmen:



Erneut konnte eine Steigerung der Einnahmen im Bereich der Erbaurechte erzielt werden, die vor allem auf die steigende Anzahl im Bereich der privaten Wohnerberbaurechte zurückzuführen ist.



9.1.1 Sozialer Wohnungsbau

Die Stiftung Waisenhaus ist Vermieter von 575 Wohnungen im Stadtgebiet Frankfurt am Main.

Hiervon sind 304 öffentlich geförderte Wohnungen, die sich im Stadtteil Gallus befinden. Das Gallus ist durch den Bau des Europaviertels in den letzten Jahren schon viel schöner und lebenswerter geworden.

Es wurde nie die soziale Orientierung vernachlässigt. Auch das führt dazu, dass die Mieter sich in ihren Häusern wohl fühlen und sich voll und ganz mit ihrer Wohnanlage identifizieren können. Anfallende Instandhaltungsarbeiten werden stets kurzfristig erledigt. Durch die kompakte Lage ist eine individuelle Mieterbe-

treuung an allen Arbeitstagen durch unseren Hausmeister gewährleistet.

Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen finden bei Leerstand statt. Es kann gesagt werden: Wir modernisieren und sanieren weiter, damit eine nachhaltige Bestandsverbesserung erreicht wird. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnungen der Stiftung Waisenhaus sehr gut.

Der Erfolg der Vermietungen ist nicht zuletzt ein Ergebnis der in den zurückliegenden Jahren erfolgten Instandhaltung und Modernisierung.

Im Bereich der Sozialwohnungen wurden folgende Einnahmen erzielt:

Wohnlage	Anzahl der Wohnungen	Mieten 2015 T€	Mieten 2014 T€	Mieten 2013 T€
Sozialwohnungen Gallus	304	1.014	1.010	1.003
Gesamt	304	1.014	1.010	1.003

9.1.2 *Frei finanziierter Wohnungsbau*

Der frei finanzierte Wohnungsbestand des Waisenhauses setzt sich aus 271 Wohnungen zusammen. Der Mietpreis orientiert sich am Mietspiegel der Stadt Frankfurt.

In zentraler Lage im Stadtteil Gallus befinden sich 148 Wohnungen. Es handelt sich hierbei um 98 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von etwa 45 m², 38 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 60 m² sowie 12 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 75 m². Hier werden breite Schichten der Bevölkerung mit preiswerten und dennoch attraktiven Wohnungen versorgt.

Im Stadtteil Eschersheim, direkt am Sinai-Park in der Walter-Leiske-Straße 36-40 und 42-50, befinden sich insgesamt 75 Wohnungen, davon 26 2-Zimmerwohnungen, 39 3-Zimmer-Wohnungen und 10 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnanlage im Eduard-Bernstein-Weg im Stadtteil Niederursel wurde im Jahr 1969 errichtet. Dort befinden sich überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 34 m² und einige 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 m². Nach Ablauf der sozialen Bindung als Altenwohnungen in 2008, werden die Einheiten nicht mehr nur an ältere Personen, sondern auch an jüngeres Publikum vermietet.

Ein Gebäude mit 6 Wohnungen befindet sich im Stadtteil Sachsenhausen. Das Haus wurde im Jahr 1903 errichtet und verfügt über zwei 2-Zimmer-Wohnungen, eine 4-Zimmer-Wohnung, zwei 5-Zimmer-Wohnungen und eine 6-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungen werden bei Mieterwechseln nach und nach saniert. Zur baulichen und technischen Erhaltung des Gebäudes wurde im Jahr 2014 u.a. eine neue, sparsame Heizungsanlage eingebaut. Im Laufe diesen Jahres wurde die gesamte Beleuchtung des Hauses und der Außenanlage auf LED umgerüstet.

Der erste Bauabschnitt des Bauvorhabens Umbau/Sanierung/Umnutzung der Scheidswaldstraße 32-36 in Bornheim ist beendet. Insgesamt 10 Wohnungen in der Größe zwischen ca. 40,00 und 160,00 qm wurden an die neuen Mieter übergeben und sind nun in Nutzung. Weiterhin bezog die Kita Frankfurt ihre neuen Räumlichkeiten im UG, EG und 1. OG des Vorderhauses im Dezember 2015.

Im direkten Anschluss an die Fertigstellung startete der zweite Bauabschnitt, in dem nun noch das Mittelhaus, sowie das Hinterhaus saniert und umgebaut werden. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme im Winter 2016/2017 werden im Haus weitere 4 Wohnungen, sowie zusätzliche Fläche für die Kita Frankfurt entstanden sein.



... aus alt ...

Es wird noch eine 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Preungesheim sowie Garagen, Garagenplätze und Abstellplätze auf den Liegenschaften der Waisenhaus Stiftung verwaltet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ist weiterhin sehr hoch, bei Sozialwohnungen ebenso wie im freifinanzierten Bereich. Es ist deshalb für uns wichtig, die Bürger sozialverantwortlich mit Wohnraum zu versorgen.

Mit hoher Kundenorientierung und einer nachhaltigen sowie kontinuierlichen Investition in den Wohnungsbestand erzielt die Stiftung eine hohe Mieterzufriedenheit. Nicht selten erreichen uns Anfragen der



... wird neu ...

Kinder von Mietern, die in den Wohnungen aufgewachsen sind und jetzt als Erwachsene ebenfalls in unsere Wohnungen ziehen wollen. Dies verstehen wir als Anerkennung unserer Arbeit und der guten Planung und Steuerung des Budgets für Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands.

Anteil daran haben alle Mitarbeiter, denn ohne ein gutes Team geht nichts.



Morgensternstraße 41



Walter-Leiske-Straße 36-40



Walter-Leiske-Straße 42-50

Im Bereich der frei finanzierten Wohnungen wurden folgende Einnahmen erzielt:

Wohnlage	Anzahl der Wohnungen	Mieten 2015 T€	Mieten 2014 T€	Mieten 2013 T€
Frei finanzierte Wohnungen Gallus	149	641	608	607
Eduard-Bernstein-Weg	40	99	100	97
Walter-Leiske-Str. 36-40	42	376	370	366
Walter-Leiske-Str. 42-50	33	266	261	258
Morgensternstr. 41	6	60	59	55
Kullmannstr. 2 (Eigentumswohnung)	1	5	6	6
Gesamt	271	1.447	1.404	1.389

9.1.3 Gewerbliche Vermietungen

Folgende gewerbliche Mietverhältnisse bestehen derzeit:

Objekt	Mieten 2015 T€	Mieten 2014 T€	Mieten 2013 T€
Lange Straße 25-27	663	673	788
Alt Praunheim 2 Praunheimer Werkstätten	146	146	146
Scheidswaldstraße 36 Kinderkrippe	122	133	133
Bleichstraße 10	281	278	278
Homburger Landstr. 93-95	47	47	47
Gesamt	1.259	1.277	1.392



Lange Straße 25-27

Neubau Bleichstraße 10

Es ist nun an der Zeit die Weichen für die kommenden Generationen zu stellen



Die Waisenhaus Stiftung hat im Jahr 2011 ihr neues Betreuungs- und Verwaltungszentrum fertig gestellt und im Juni 2011 bezogen. Die Direktion und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, der Ambulanten Förderung und der Fachstelle für Kinder psychisch kranker Eltern sind jetzt in modern ausgestatteten Räumlichkeiten untergebracht.

Das großzügige Raumangebot im neuen Haus wird von den Fachabteilungen für

Veranstaltungen und Weiterbildungen rege genutzt. Sofern es die Auslastung zulässt, finden in den Veranstaltungsräumen auch regelmäßig Seminare und Besprechungen externer Betriebe statt.

Der Neubau der Stiftung Waisenhaus ist das erste zertifizierte Passivhaus-Bürogebäude der Stadt Frankfurt am Main und galt zur Zeit seiner Realisierung als eines der größten deutschen Passivhausobjekte in diesem Bereich. Nicht selten

erhält die Stiftung Anfragen des damaligen Architekturbüros um das Haus interessierten Bauherren als Muster vorzustellen.

Nach inzwischen über vierjährigem Betrieb in dem neuen Haus kann das positive Fazit gezogen werden, dass das Gebäude funktioniert. Das Konzept der Nachhaltigkeit und des Nutzerkomforts ist bestens umgesetzt worden. Nach anfänglichen Startschwierigkeiten haben die Mitarbeiter das neue Gebäude und seine Funktionen nun kennen und nutzen gelernt. Regelmäßig werden insbesondere die Verbrauchswerte und Unterhaltungskosten des Hauses nachverfolgt und, wenn möglich, optimiert.

Die auf dem Dach angebrachte Photovoltaikanlage hat, nach Angaben des Betrei-

bers, in der Zeit von Mai 2011 bis März 2015 insgesamt über 100.000 kWh Sonnenstrom erzeugt und in das Netz eingespeist. Dies sieht die Stiftung mit Stolz als weiteren Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz.

Mit der kommunalen Kinder-, Jugend- und Familienhilfe der Stadt Frankfurt als Mieter auf 3 Etagen, und dem, im Sommer 2013, neu in den Stiftungszweck implementierten Bereich der **Familienhilfe**, ist das Haus bis auf einen Bruchteil voll belegt und wird genutzt. Dank einer zukunftsorientierten Planung ist die Stiftung somit in der Lage, Veränderungen in den Raumerfordernissen flexibel umzusetzen.

Denkmal Stiftung - Frankfurter Kasematten

Alt und Neu auf ewig verbunden

Als man im Jahr 2009 mit den Bauarbeiten begann, fand man bei Abriss- und Aushubarbeiten auf dem Grundstück der Waisenhaus Stiftung gut erhaltene Teile der alten Wallanlagen und der städtischen Verteidigungsanlage aus dem 17. Jahrhundert. Es konnte ein Abschnitt der Stadtbefestigung freigelegt werden, die der Festungsbaumeister Johann Wilhelm

Dilich ab 1628 errichten ließ. Dabei wurde auch eine ausgedehnte unterirdische Galerie nachgewiesen, wie sie offenbar an keiner anderen Stelle der Frankfurter Stadtmauer vorhanden ist.



**Dieser im Jahr 1628 errichtete Gang gehörte einst zur
Verteidigungsanlage der Stadt Frankfurt**

Da sich die Stiftung mit dem Denkmal verbunden fühlt, zumal beide fast zur gleichen Zeit entstanden sind, nahm man erhebliche Mehrkosten für den Neubau in Kauf und integrierte das Denkmal in das Untergeschoss des Gebäudes. Die museale Gestaltung des ehemaligen Festungsgewölbes wurde im Sommer 2011 fertig gestellt. Es wurde somit möglich, dieses einmalige Verteidigungsensemble zu besichtigen. Leider mussten die Kasematten im April 2012 aus

Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit geschlossen werden.

Nach umfangreicher Begutachtung der Kasematten durch verschiedene unabhängige Sachverständige wurden diese zu unserer großen Freude ab April 2015 wieder für Führungen geöffnet. Seit der Wiedereröffnung waren alle Führungen durch die Kasematten ausgebucht.

9.1.4 *Erbbaurechte*

Eine Vielzahl von Flächen aus dem Grundbesitz der Stiftung ist langfristig zur baulichen Nutzung an Privatpersonen, Wohnungsbaugesellschaften, Träger von sozialen Einrichtungen und gewerblichen Unternehmen im Erbbaurecht überlassen. Bei den Einzelerbbaurechtsverträgen überwiegt die Zahl der Wohnerbbaurechte.

Der Vorteil für die Erwerber besteht darin, dass das Grundstück nicht gekauft werden muss und damit keine Kapitalbindung für den Grundstückserwerb notwendig ist.

Durch das Hinzukommen neuer Verträge - vor allem im Neubaugebiet Frankfurt am Main - Riedberg - wächst die Anzahl der Erbbaurechte sowie der Einnahmen daraus stetig.

Die Vermarktung im letzten Quartier „Riedberg Westflügel“ ist gut angelaufen. Ein großer Teil der Grundstücke sind im Erbbaurecht vergeben bzw. es wurden Wohnungserbbaurechte gebildet.

Der Bauabschnitt Riedberg Westflügel „Villen West“ ist in Vorbereitung.

Im Bereich der Erbbaurechte wurden folgende Einnahmen erzielt:

Erbbauberechtigte	2015		2014		2013	
	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€
Haus- und Wohnungseigentümer	1.082	2.193	1.062	2.083	1.022	2.062
(davon Riedberg)	292	866	253	778	238	759
soziale Einrichtungen	15	663	16	660	16	624
Wohnungsbau- gesellschaften	139	1.308	141	1.306	141	1.310
Erbbaunehmer mit gewerblicher Nutzung	31	1.936	29	1.904	29	1.867
Gesamt	1.267	6.100	1.248	5.953	1.208	5.863



9.1.5 Verpachtungen

Die meisten Grundstücke der Stiftung befinden sich im Stadtgebiet Frankfurt sowie im nahen Umland. Der überwiegende Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Auch Kleingartenvereine, Gärtnereien und sonstige Nutzer sind Pächter einiger Flächen. Viele kleinere Grundstücke sind an private Kleingartenpächter verpachtet. Der Pachtzins für einen Kleingarten der Stiftung beträgt seit vielen Jahren unverändert 0,51 € je qm und Jahr entspricht dem Preis eines Gartens der Stadt Frankfurt am Main.

Außerhalb des Frankfurter Großraums besitzt die Stiftung ein verpachtetes Hofgut im Saarland, das von umfangreichen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Durch die Errichtung von 2 Windenergieanlagen auf Grundstücken der Stiftung im Jahr 2014 können nun höhere Einnahmen erzielt werden.

Hiervon abgesehen finden im Bereich der Pachtflächen neben den üblichen Pächterwechseln nur geringfügige Veränderungen statt. Flächen in und um Frankfurt am Main sind weiterhin sehr gefragt – sowohl als landwirtschaftliche Fläche wie auch als Kleingarten.

	Jahr 2015 T€	Jahr 2014 T€	Jahr 2013 T€
Einnahmen aus Verpachtungen	375	365	313



Ackerland bei Kalbach