

- ANLAGE 9 -

**Jahresbericht**

**2017**

**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 2017 wieder die Unterstützung vieler Kinder 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,

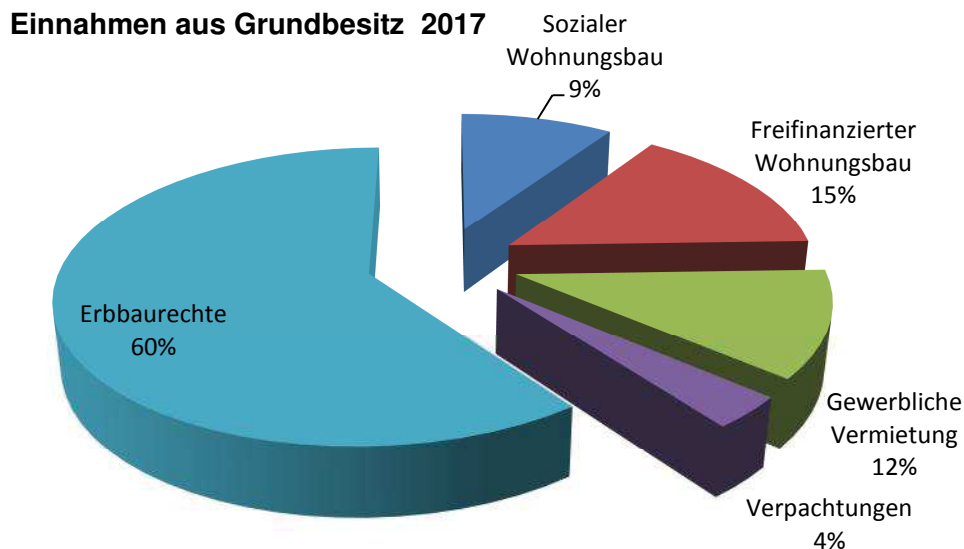
- Vermietung von gewerblichen Mietobjekten,
- Stiftungseigene Einrichtungen,
- Sitz der Verwaltung der Stiftung.

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.

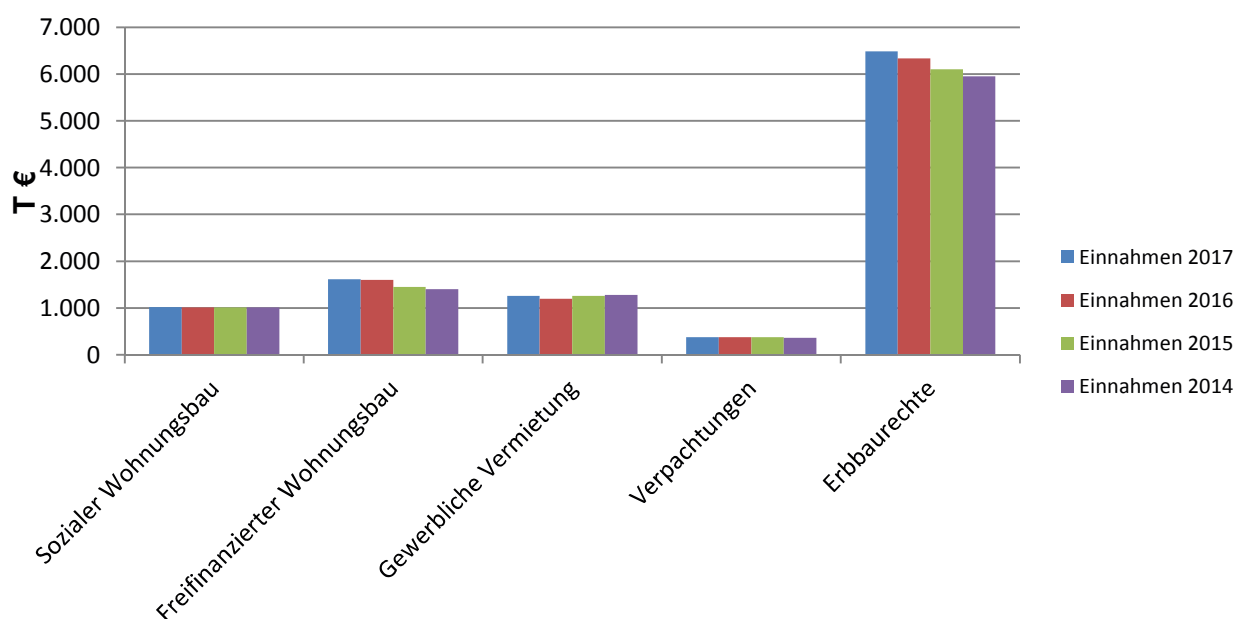


## 9.1 Einnahmen aus der Verwaltung des Grundbesitzes

Für das Jahr 2017 ergab sich folgende Aufteilung der Einnahmen:



Insgesamt konnte eine Steigerung der Einnahmen aus dem Grundbesitz erzielt werden.



## 9.1.1 Sozialer Wohnungsbau

Die Stiftung ist Vermieter von derzeit 589 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 kom-

pakte Lage ist eine individuelle Mieterbetreuung 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 2017 T€	Mieten 2016 T€	Mieten 2015 T€
Sozialwohnungen Gallus	304	1.019	1.014	1.014
<b>Gesamt</b>	<b>304</b>	<b>1.019</b>	<b>1.014</b>	<b>1.014</b>

## 9.1.2 *Frei finanziierter Wohnungsbau*

Der frei finanzierte Wohnungsbestand des Waisenhauses setzt sich aus 285 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 m<sup>2</sup>, 38 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 60 m<sup>2</sup> sowie 12 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 75 m<sup>2</sup>. 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-Zimmer-Wohnungen, 39 3-Zimmer-Wohnungen und 10 4-Zimmer-Wohnungen.



**Walter-Leiske-Straße 36-40**



**Walter-Leiske-Straße 42-50**

Die Wohnanlage im Eduard-Bernstein-Weg 16-22 im Stadtteil Niederursel wurde im Jahr 1969 errichtet. Dort befinden sich überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 34 m<sup>2</sup> und einige 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup>.

Das im Jahr 1903 errichtete Wohngebäude Morgensternstraße 41 befindet sich im Stadtteil Sachsenhausen. Das Haus in beliebter Wohnlage verfügt über sechs Wohnungen zwischen 87 m<sup>2</sup> und 156 m<sup>2</sup>.



**Morgensternstraße 41**



## Scheidswaldstraße 32-36

Nach einer langen Bauzeit mit vielen unerwarteten Schwierigkeiten konnte im Jahr 2017 endlich das Bauvorhaben Umbau/Sanierung/Umnutzung der Liegenschaft Scheidswaldstraße 32-36 in Bornheim abgeschlossen werden.

Im Jahr 2015 wurden bereits 10 Wohnungen im Vorderhaus in der Größe zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> neu vermietet. Nunmehr konnten im Jahr 2017 weitere 4 Wohnungen zwischen 89 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup> im 1. und 2. OG des hinteren Gebäudes an die Mieter übergeben werden.

Ebenfalls in Betrieb genommen wurde die Tiefgarage im hinteren Teil der Liegenschaft.

Nachdem Kita Frankfurt die neuen Räumlichkeiten im UG, EG und 1. OG des Vorderhauses bezogen hat, wurden im Jahr 2017 nun auch die weiteren Flächen in Mittel- und Hinterhaus übergeben.



Vollständig angelegt ist nun auch der großzügige Garten, der von den Kindern des Kinderzentrums mit Begeisterung genutzt wird.



Außerdem werden eine 3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Preungesheim sowie Garagen und Stellplätze auf den Liegenschaften der Stiftung verwaltet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ist erneut gestiegen, 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 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 Wohnungsbestandes.

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

Im Bereich der frei finanzierten Wohnungen wurden folgende Einnahmen erzielt:

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Mieten 2017 T€</b>	<b>Mieten 2016 T€</b>	<b>Mieten 2015 T€</b>
Frei finanzierte Wohnungen Gallus	149	641	642	641
Eduard-Bernstein-Weg	40	77	91	99
Walter-Leiske-Str. 36-40	42	370	376	376
Walter-Leiske-Str. 42-50	33	263	268	266
Morgensternstraße 41	6	60	60	60
Scheidswaldstraße 32-36	14	200	156	-
Kullmannstraße 2 (Eigentumswohnung)	1	7	7	5
<b>Gesamt</b>	<b>285</b>	<b>1.617</b>	<b>1.600</b>	<b>1.447</b>

## 9.1.3 Gewerbliche Vermietungen

Folgende gewerbliche Mietverhältnisse bestehen derzeit:

Objekt	Mieten 2017 T€	Mieten 2016 T€	Mieten 2015 T€
Lange Straße 25-27	663	663	663
Alt Praunheim 2 Ehem. Praunheimer Werkstätten	-	-	146
Scheidswaldstraße 36 Kinderzentrum	254	203	122
Bleichstraße 10	295	283	281
Homburger Landstraße 93-95	47	47	47
<b>Gesamt</b>	<b>1.259</b>	<b>1.196</b>	<b>1.259</b>



**Lange Straße 25-27**  
**Kinderzentrum**  
**(von der Straße zurück-**

Die Liegenschaft Alt Praunheim 2 wurde nach dem Auszug der Praunheimer Werkstätten entsprechend vertraglicher Vereinbarungen an eine städtische Entwicklungsgesellschaft veräußert.

Die Sanierung des Gebäudes Lange Straße 25-27 Kinderzentrum hat im Jahr 2017 mit vorbereitenden Arbeiten begonnen und wird in den Jahren 2018-19 durchgeführt.



## Stiftungssitz Bleichstraße 10



Im Juni 2011 hat die Stiftung ihren neuen Stiftungssitz im Betreuungs- und Verwaltungszentrum Bleichstraße 10 bezogen. Die Direktion und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, der Ambulanten Förderung und der Therapeutischen Fachstelle für Kinder und Jugendliche sind hier untergebracht und schätzen das großzügige Raumangebot.

In drei Etagen sind weiterhin Flächen an die Kommunale Kinder-, Jugend- und Familienhilfe Frankfurt am Main, einem Eigenbetrieb der Stadt Frankfurt, vermietet.

Der große, teilbare Saal im Erdgeschoss bietet Raum für Veranstaltungen, Weiterbildungen sowie in immer größerem Umfang für Angebote für Schützlinge der Stiftung.

Seit 2011 ist der Saal auch der Veranstaltungsort einer gemeinsamen Weihnachtsfeier aller Mitarbeiter der Stiftung.

Das Gebäude ist das erste zertifizierte Passivhaus-Bürogebäude in der Stadt Frankfurt am Main und galt zur Zeit seiner Realisierung als eines der größten deutschen Passivhausobjekte in diesem Bereich. Nach nunmehr fast sieben Jahren sind die technischen Anlagen gut auf die Anforderungen der Nutzer eingestellt.

In der auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlage sieht die Stiftung einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz.



## Denkmal Stiftung - Frankfurter Kasematten

Bei Abriss- und Aushubarbeiten fand man im Jahr 2009 auf dem Grundstück Bleichstraße 10 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.

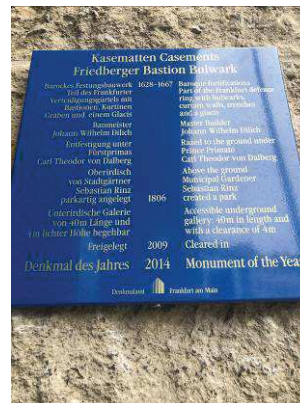
Stiftung und Denkmal sind im gleichen Jahrhundert entstanden. Die Kasematten ermöglichten nun, auf dem Gelände der Bleichstraße die Zeit der Gründung der Stiftung „sichtbar“ zu machen. Man nahm erhebliche Mehrkosten für den Stiftungssitz in Kauf und integrierte das Denkmal in das Untergeschoss des Gebäudes.

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



Die museale Gestaltung des ehemaligen Festungsgewölbes wurde im Sommer 2011 fertig gestellt.

Durch das Archäologische Museum Frankfurt werden Führungen angeboten, die sehr nachgefragt sind. Die Stiftung begrüßt insbesondere die ebenfalls angebotenen Familienführungen für Familien mit Kindern ab 6 Jahren.



Der Denkmalbeirat der Stadt Frankfurt am Main hat die Kasematten als „Denkmal des Jahres 2014“ ausgewählt.

## 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.

Die Vermarktung Riedberg Westflügel „Villen West“ hat begonnen.

Im Bereich der Erbbaurechte wurden folgende Einnahmen erzielt:

Erbbauberechtigte	2017		2016		2015	
	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€
Haus- und Wohnungseigentümer	1.116	2.450	1.109	2.375	1.082	2.193
(davon Riedberg)	331	1.064	308	999	292	866
soziale Einrichtungen	14	528	15	665	15	663
Wohnungsbau- gesellschaften	139	1.747	139	1.348	139	1.308
Erbbaunehmer mit gewerblicher Nutzung	31	1.760	35	1.946	31	1.936
<b>Gesamt</b>	<b>1.300</b>	<b>6.485</b>	<b>1.298</b>	<b>6.334</b>	<b>1.267</b>	<b>6.100</b>



## 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 Kleingartens der Stadt Frankfurt am Main.

Viele Pächter von Kleingartenflächen bewirtschaften Ihre Parzelle über viele Jahre und verbringen ihre Freizeit von Frühling bis Herbst in „ihrem“ Garten.

Immer wieder werden die Parzellen jedoch von Personen gepachtet, die überrascht sind, dass ein Garten nicht nur hohen Freizeitwert bietet, sondern auch Arbeitsinsatz erfordert. Dies führt oftmals zu Kündigungen nach sehr kurzer Vertragslaufzeit.

Flächen in und um Frankfurt am Main sind weiterhin sehr gefragt – sowohl als landwirtschaftliche Fläche wie auch als Kleingarten.

	<b>Jahr 2017</b> T€	<b>Jahr 2016</b> T€	<b>Jahr 2015</b> T€
Einnahmen aus Verpachtungen	375	377	375



Alter Baumbestand in Bergen-Enkheim