

**Jahresbericht**

**2 0 1 8**

**über die Entwicklung und**

**die Verwaltung**

**des Stiftungsvermögens**

## Einleitung



Die Stiftung ist satzungsgemäß gehalten, ihr Vermögen „mündelsicher“ anzulegen. Um dieser Vorgabe zu entsprechen, wurde von Beginn an Vermögen weitgehend in Grundbesitz angelegt.

Dieses vorsichtige Anlageverhalten bewirkt bis heute, dass die Stiftung Eigentümer von Grundstücken ist, mit deren Einnahmen aus der Bewirtschaftung die Finanzierung des Stiftungszwecks gewährleisten werden kann.

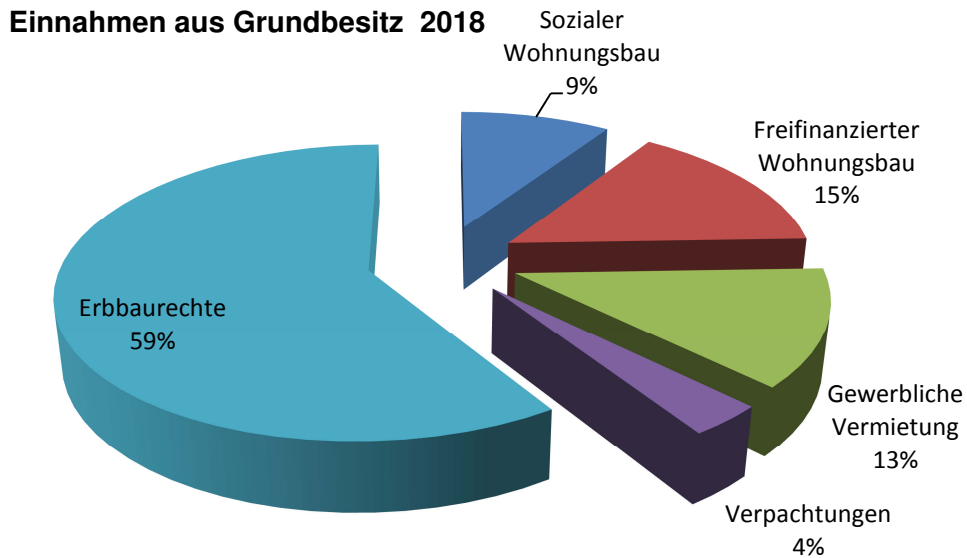
Die Grundstücke werden entsprechend der jeweiligen baurechtlichen Gegebenheiten wie folgt genutzt:

- Vermietung von Sozialwohnungen
- Vermietung von frei finanziertem Wohnraum
- Vermietung gewerblich genutzter Objekte
- Stiftungseigene Einrichtungen (s. Anlage 8)
- Stiftungssitz Bleichstraße 10
- Vergabe von Erbbaurechten
- Verpachtung

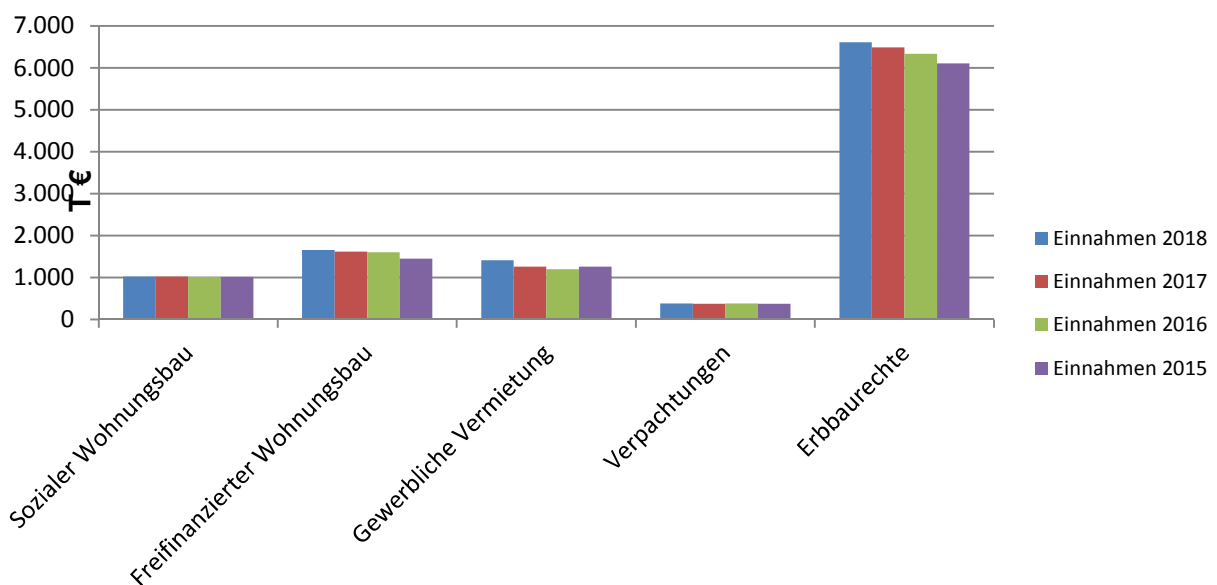


## Einnahmen aus der Verwaltung des Grundbesitzes

Für das Jahr 2018 ergab sich folgende Aufteilung der Einnahmen:



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



## *Sozialer Wohnungsbau*

Im zentral gelegenen Stadtteil Gallus ist die Stiftung Vermieterin von 304 öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Belegung der Wohnungen erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main an Personen, die die Kriterien für den Bezug einer Sozialwohnung erfüllen.

Die kompakte Bauweise der Wohnanlage ermöglicht eine individuelle Betreuung durch unseren Hausmeister, der mit einem Büro in der Anlage für alle Mieter gut erreichbar ist. Notwendige Instandhaltungsarbeiten können schnell erfasst und kurzfristig erledigt werden. Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen finden bei Leerstand statt.

Nicht zuletzt auch durch umsichtige Nachbesetzung bei Wohnungswechseln ist es bislang stets gelungen, ein Wohn-

klima zu schaffen, das von den meisten Bewohnern als angenehm und positiv wahrgenommen wird.

Das Gallus hat in den letzten Jahren - insbesondere durch den Bau des Europaviertels - erheblich an Attraktivität gewonnen. Viele Menschen entscheiden sich gerne für ein Wohnen in zentraler Lage mit kurzen Wegen und sehr guter Infrastruktur.



Im Bereich der Sozialwohnungen wurden folgende Einnahmen erzielt:

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Mieten 2018 T€</b>	<b>Mieten 2017 T€</b>	<b>Mieten 2016 T€</b>
Sozialwohnungen Gallus	304	1.025	1.019	1.014
<b>Gesamt</b>	<b>304</b>	<b>1.025</b>	<b>1.019</b>	<b>1.014</b>

## *Frei finanziierter Wohnungsbau*

Unweit der in 9.1. beschriebenen Sozialwohnungen im Stadtteil Gallus befinden sich 149 frei finanzierte Wohnungen der Stiftung. 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>.



*Wohnanlage Gallus*



*Walter-Leiske-Straße 42-50*

Direkt am Sinai-Park im Stadtteil Dornbusch befinden sich zwei Mehrfamilienhausanlagen in der Walter-Leiske-Straße. Die Stiftung vermietet hier insgesamt 75 Wohnungen, davon 26 2-Zimmer-Wohnungen, 39 3-Zimmer-Wohnungen und 10 4-Zimmer-Wohnungen.



*Walter-Leiske-Straße 36-40*

Die Wohnanlage im Eduard-Bernstein-Weg 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 Gebäude des ehemaligen Mutter-Kind-Hauses der Stiftung in der Scheidswaldstraße wurde in den Jahren 2014-2018 vollständig saniert und umgebaut.

Nun vermietet die Stiftung auf der Liegenschaft 14 Wohnungen in der Größe zwischen ca. 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Die Nachfrage nach Wohnungen im beliebten Stadtteil Bornheim ist sehr groß.

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

Wie bereits vor dem Umbau sind große Räumlichkeiten an Kita Frankfurt vermietet, die dort das Kinderzentrum Scheidswaldstraße betreibt.



*Scheidswaldstraße 32-36*

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*

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

Insgesamt vermietet die Stiftung 285 frei finanzierte Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main ist erneut gestiegen, bei Sozialwohnungen ebenso wie im freifinanzierten Bereich.

Mit hoher Kundenorientierung und nachhaltigen Investitionen in den Wohnungs-

bestand 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.



Im Bereich der frei finanzierten Wohnungen wurden folgende Einnahmen erzielt:

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Mieten 2018 T€</b>	<b>Mieten 2017 T€</b>	<b>Mieten 2016 T€</b>
Frei finanzierte Wohnungen Gallus	149	643	641	642
Eduard-Bernstein-Weg	40	66	77	91
Walter-Leiske-Str. 36-40	42	379	370	376
Walter-Leiske-Str. 42-50	33	268	263	268
Morgensternstraße 41	6	60	60	60
Scheidswaldstraße 32-36	14	234	200	156
Kullmannstraße 2 (Eigentumswohnung)	1	7	7	7
<b>Gesamt</b>	<b>285</b>	<b>1.657</b>	<b>1.617</b>	<b>1.600</b>

## Gewerbliche Vermietungen

Folgende gewerbliche Mietverhältnisse bestehen derzeit:

Objekt	Mieten 2018 T€	Mieten 2017 T€	Mieten 2016 T€
Lange Straße 25-27	663	663	663
Scheidswaldstraße 36 Kinderzentrum	406	254	203
Bleichstraße 10	295	295	283
Homburger Landstraße 93-95	48	47	47
<b>Gesamt</b>	<b>1.412</b>	<b>1.259</b>	<b>1.196</b>



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

Die Sanierung des Gebäudes Lange Straße 25-27 Kinderzentrum (von der Straße zurückgesetztes Gebäude) hat im Jahr 2018 gute Baufortschritte erzielt. Die logistische Situation ist bei dieser Baustelle für alle Beteiligten eine Herausforderung, da das Gebäude nur durch die relativ kleine

Zufahrt von der Lange Straße aus erreicht werden kann und sich weiterhin im Hof die Containeranlage für die ausgelagerte Kinderkrippe befindet. Der Bezug des sanierten Gebäudes soll in der zweiten Jahreshälfte 2019 stattfinden.

## **Stiftungssitz Bleichstraße 10**



Im Jahr 2011 hat die Stiftung ihren 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.

Während zu Beginn in erster Linie die Hausaufgabenräume für die Schützlinge genutzt wurden, finden im Gebäude zwischenzeitlich viele weitere Angebote der

Ambulanten Förderung oder der Fachstelle statt, bei denen Kinder und Jugendliche ihre Stiftung auch unmittelbar vor Ort erleben. Das „Betreuungszentrum“ erfährt eine immer größer werdende Bedeutung.

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



Das Gebäude ist das erste zertifizierte Passivhaus-Bürogebäude in der Stadt Frankfurt am Main. Nach nunmehr fast acht Jahren geht die Verwaltung des Gebäudes von der Neubau- in die Bestandsverwaltung über: Die ersten technischen Anlagen erfordern den Austausch von Komponenten, die ersten Renovierungsmaßnahmen werden erforderlich.

### ***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.

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 Fami-

lienführungen für Familien mit Kindern ab 6 Jahren.

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



## ***Erbbaurechte***

Eine Vielzahl von Grundstücken der Stiftung ist langfristig an Privatpersonen, Wohnungsbaugesellschaften, Träger von sozialen Einrichtungen und gewerblichen Unternehmen zur baulichen Nutzung 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 hierfür anfällt. Insbesondere in Zeiten stark steigender Grundstückspreise kann der Traum vom eigenen Haus manchmal nur durch ein Erbbaurecht realisiert werden.

Durch das Hinzukommen neuer Verträge - vor allem im Neubaugebiet Frankfurt-Riedberg - wächst die Anzahl der Erbbaurechte der Stiftung.

Die Vermarktung im letzten Quartier „Riedberg Westflügel“ befindet sich in der letzten Phase. Die Häuser, die unter dem Motto „Swinging Riedberg“ konzipiert und unter den Namen Jazz, Bebop und Swing vermarktet wurden, sind alle bereits von den neuen Nutzern bezogen. Aktuell im Bau sind mehrere Gebäude des Gebietes „Villen West“.

Im Bereich der Erbbaurechte wurden folgende Einnahmen erzielt:

Erbbauberechtigte	2018		2017		2016	
	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€	Anzahl	Erbbauzins T€
Haus- und Wohnungseigentümer	1.186	3.075	1.146	2.450	1.109	2.375
(davon Riedberg)	385	1.122	331	1.064	308	999
soziale Einrichtungen	14	527	14	528	15	665
Wohnungsbau- gesellschaften	139	1.258	139	1.747	139	1.348
Erbbaunehmer mit gewerblicher Nutzung	29	1.745	31	1.760	35	1.946
<b>Gesamt</b>	<b>1.368</b>	<b>6.605</b>	<b>1.298</b>	<b>6.334</b>	<b>1.267</b>	<b>6.100</b>



## *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.

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

	<b>Jahr 2018</b>	<b>Jahr 2017</b>	<b>Jahr 2016</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Einnahmen aus Verpachtungen	377	375	377



*Landschaftsschutzgebiet in Bergen-Enkheim*