

Geschäftsbericht 2017



Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017

60435 Frankfurt am Main
Feuerwehrstr. 4
Tel. 069-9542599-0
Fax 069-9542599-20
www.wbg-ffm.de
info@wbg-ffm.de

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbau
Genossenschaften



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

Titelbild:
Energetische Sanierung des 24-Familienwohnhauses
Heilmannstr. 36-40, Frankfurt am Main - Nordweststadt

Aufsichtsrat

Sabine Demes <i>Assessorin</i>	Vorsitzende	gewählt bis zur Entlastung für 2019
Kurt Stroscher <i>Dipl. Verwaltungswirt</i>	Stellvertretender Vorsitzender	gewählt bis zur Entlastung für 2020
Helmut Dutiné <i>Bankkaufmann</i>	Schriftführer	gewählt bis zur Entlastung für 2020
Hans-Rainer Pomplun <i>Industriefachwirt</i>	Stellvertretender Schriftführer	gewählt bis zur Entlastung für 2018
Franck Pascal <i>Rechtsanwalt</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2018
Gabi Brede <i>Kommunikationsberaterin</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2019
Prüfungsausschuss Hans-Rainer Pomplun Franck Pascal		

Vorstand

Gerda Schlesier		bestellt bis 2022
Herbert Buchs		bestellt bis 2022
Wolfgang Hoffmeister		bestellt bis 2022
Yavuz Tezcan	ab 1.5.2017	bestellt bis 2022

Die Genossenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft betätigt sich seit der Gründung im Jahre 1950 nach gemeinnützigen Grundsätzen. Selbst wenn die Gemeinnützigkeit bei Wohnungsunternehmen im Jahr 1990 generell abgeschafft wurde, behält die Genossenschaft die damaligen Grundsätze bei.

Diese waren und sind:

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem gemeinnützigen Zweck errichtet und bewirtschaftet die Genossenschaft Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie überlässt diese den Mitgliedern zu angemessenen Preisen. Die Beteiligung an der Genossenschaft ist unabhängig von Beteiligungshöhe = eine Stimme je Mitglied.

Die Mitglieder

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; diese sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handelns aus:

- Selbsthilfe,
- Selbstbestimmung,
- Selbstverantwortung,
- Selbstverwaltung.

Die Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt.

„Wohnungsgenossenschaften gehören zu den erfolgreichsten und zugleich stabilsten Unternehmensformen in Deutschland. Das traditionsreiche genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich als nachhaltig erwiesen und ist moderner denn je. Die Insolvenzfestigkeit dieser Rechtsform ist gerade in der heutigen Zeit ein unschätzbare Wert, den es zu erhalten gilt. Mittlerweile leben fünf Millionen Menschen in Deutschland in den rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften. Seit mehr als 150 Jahren bieten sie ihren Bewohnern langfristig attraktive sowie bezahlbare Wohnungen. Mehr als fünf Milliarden Euro haben die Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2016 in ihren Bestand und den Neubau investiert. Mit ihrem Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet, beweisen die Wohnungsgenossenschaften immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf.“¹

¹ Genossenschaftsnewsletter des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) Dezember 2017

Kennzahlen zur Genossenschaft auf einen Blick	2017	2016	2015	2014	2013
Mitglieder	725	716	715	704	702
Durchschnittsalter	53	53	54	54	54
Geschäftsanteile (Anzahl)	7.346	7.213	7.189	7.044	6.664
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)	1.174.566	1.147.360	1.143.960	1.121.728	1.052.815
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1.617	1.600	1.600	1.591	1.492
Anteile je Mitglied durchschn.	10,1	10,1	10,1	10	9,5
Bestand Wohnungen	641	645	637	638	631
Wohnfläche m ²	38.056	38.213	37.208	37.208	36.430
durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	59,37	59,24	58,41	58,31	57,30
Mitarbeiter	3	4	4	2	2
nebenamtliche Hausmeister	19	22	21	20	20
Auszubildende	1	1	1		
Bilanzsumme (Mio €)	30,9	29,9	28,2	27,3	25,9
Eigenkapital (Mio €)	13,87	13,14	12,26	12,05	11,44
Eigenkapitalquote (%)	44,85	43,88	43,53	44,16	44,21
Fremdkapital Darlehen (Mio €)	14,30	14,04	13,19	12,9	12,0
Fremdkapital Darlehen (%)	46,3	46,9	46,8	47,3	46,3
je Mitglied (€)	19.730	19.614	18.447	18.273	17.155
Nutzungsgebühr (netto, kalt)					
Wohnungen (€/m ² , Monat)	6,90	6,38	6,36	6,28	6,10
gesamt (Mio €/Jahr)	3,18	2,95	2,87	2,73	2,68
Instandhaltung € pro m² Wohnfläche mon.	1,63	1,68	2,01	2,05	1,83
Instandhaltung + Bestandsinvestitionen € pro m² Wohnfläche mon.	2,07	3,61	2,01	2,05	1,84
Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%)	8,54	8,82	10,25	10,55	12,25
Anteil Kapitaleinsatz an Nutzungsgebühr (%)	24,96	21,94	22,53	22,30	35,4
Mieterwechsel (Anzahl)	33	34	48	41	33
Fluktuationsrate (%)	5,1	5,3	7,5	6,4	5,2
Leerstandsquote per 31.12. (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Lagebericht

für das
Geschäftsjahr 2017

Immobilienmarkt Deutschland

● Wohnungsangebot²

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden EUR entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.
- Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen nahmen 2016 weiter deutlich zu. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 4 %. Mit einem Volumen von 189 Milliarden EUR repräsentieren sie einen Anteil von 61,2 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Investitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2016 auf fast 14 Milliarden EUR. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch ein Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Für das Jahr 2017 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von über 16 Milliarden EUR, was einer Steigerung um 17 % entsprechen würde.
- Der Neubau von Wohnungen stieg in Deutschland 2016 kräftig um 12 %. Insgesamt wurden 278.000 Wohnungen gebaut. Etwa 136.000 der neuen Wohnungen standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dies entspricht etwa 49 % aller neu errichteten Wohnungen.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2016 knapp 20.000 neue Wohnungen. Das waren 15 % mehr als im Jahr zuvor. Planungen der Unternehmen für 2017 gehen von einer deutlichen Steigerung auf rund 28.300 Neubauwohnungen aus.
- Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.
- Betrachtet man die Baugenehmigungen, so ist seit Jahresanfang 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 13.000 Wohnungen weniger auf den Weg gebracht als ein Jahr zuvor. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen 2017 ebenfalls das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.
- Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,3 Millionen Wohnungen im Jahr 2016. Dies sind inzwischen nur noch 6 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

● Wohnungsnachfrage

- Die Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit sieben Jahren wieder kräftig zu. Heute leben in Deutschland 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. 2016 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands 750.000 Personen.
- Im Jahr 2015 hatte die Nettozuwanderung einen Nachkriegs-Rekordwert von 1,1 Millionen Personen erreicht, darunter rund 800.000 schutzsuchende Flüchtlinge. Im

² Auszug aus: GDW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018

Mittel der Jahre 2010 und 2016 sind im Saldo jährlich 520.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

– Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge hat sich im Laufe des Jahres 2016 deutlich reduziert. Allerdings erreichte die Zahl der Asylentscheidungen einen Spitzenwert (ca. 696.000). Etwa 434.000 Flüchtlingen wurde ein Schutzstatus zuerkannt. Die aus der Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 insgesamt resultierende Wohnungsnachfrage kann mit rund 340.000 zusätzlichen Wohnungen beziffert werden.

– Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2016/2017. Die Zahl der Studierenden durchbrach die Marke von 2,8 Millionen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

– Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Weniger als die Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland sind seit 2008 gewachsen. In 210 der 402 Kreise leben heute weniger Menschen als im Jahr 2008.

– Entscheidend geprägt werden die demografischen Rahmenbedingungen von der Binnenwanderung in Deutschland. Hier lautet ein zentraler Befund: Während etwa 30 "Schwarmstädte" in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem die jüngeren Altersgruppen prägen, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität.

– Erste Trends deuten aber ein Ende der Binnenwanderungsgewinne der Großstädte an: Nachdem die Großstädte seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen diese Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands ab 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen Null oder wurden sogar negativ.

– Bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland betrug der Leerstand im Jahr 2016 rund 150.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist damit von 2015 auf 2016 minimal um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 % gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in klassischen Schrumpfungsräumen bereits wieder steigen.

- **Marktsituation**– Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht.

– Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m².

– Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsmiten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsmiten um mehr als 6,5 %.

– Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmiten in Deutschland (5,78 EUR/m²). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.

– Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 76 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter geändert beglichen werden.

Wohnungsmarktbericht Rhein-Main und Frankfurt am Main 2017/2018 ³

• Mietwohnungen

Die Befragung der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse ergab, dass auch in 2017 in einigen Stadtteilen Frankfurts wieder Mietpreissteigerungen – insbesondere bei den Mieten am oberen Ende der Skala – festzustellen sind. Laut der Umfrage werden für das laufende Jahr Mietpreise für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität von 7 bis 18 Euro – im Westend zum Teil auch bis 20 Euro – pro Quadratmeter registriert. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

- In den am Rande gelegenen Stadtteilen gibt es Angebote für Mietwohnungen ab 7 Euro pro Quadratmeter, während in den Gründerzeitvierteln oder den Neubausiedlungen Quadratmeterpreise zwischen 16 und 18 Euro aufgerufen werden. Der Schwerpunkt der Mieten liegt in einigen Stadtteilen wie beispielsweise im Riederwald und in Fechenheim sowie Bergen-Enkheim mit rund 9 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt, dort liegt die Schwerpunktmiete bei 15,50 Euro, gefolgt vom Europaviertel mit einer Schwerpunktmiete von 14 Euro pro Quadratmeter.

- In den Landkreisen beginnen die Mietpreise bei 4 Euro pro Quadratmeter in Weilrod und Grävenwiesbach und reichen bis zu 13,50 Euro pro Quadratmeter in den Städten im Vordertaunus. Wie schon im letzten Jahr ist zu erkennen, dass es in einigen Städten und Gemeinden Steigerungen in der Spitze gibt, die Mietpreise am unteren Ende der Skala jedoch konstant bleiben. Die Schwerpunktmieten pro Quadratmeter liegen aktuell in Eppstein, Neu-Anspach und Wehrheim bei 7 Euro, in Friedrichsdorf, Schwalbach und Sulzbach bei 9 Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei 11 Euro.

• Fazit

Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum im IHK-Bezirk Frankfurt am Main ist auch in jüngster Zeit unverändert hoch, während die Wohnraumversorgungsquote teilweise gesunken ist. Wie Studien errechnet haben, liegt der Wohnraumbedarf für das Jahr 2030 weit über dem heutigen Bestand. Nach zuletzt verhaltenen Jahren hat die Bautätigkeit im IHK-Bezirk angezogen. So erreichte die Zahl der Fertigstellungen in Frankfurt am Main im Jahr 2016 mit 3.466 Wohnungen einen Rekord. Auch in den beiden Landkreisen wurden mehr Wohnungen fertiggestellt; der Hochtaunuskreis kam auf 415, der Main-Taunus-Kreis auf 651 fertiggestellte Wohnungen. Dennoch reicht das bestehende Angebot nicht aus um die Nachfrage im Bezirk der IHK Frankfurt am Main zu bedienen.

- In der von der Frankfurter Immobilienbörse im Oktober 2017 durchgeführten Untersuchung hat sich der Trend der Vorjahre weiter verfestigt. Aufgrund des knap-

³ Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2017/2018 IHK Frankfurt

pen Angebots und des soliden Wirtschaftswachstums rechnet die Frankfurter Immobilienbörse auch in den kommenden Monaten mit weiter steigenden Preisen in den innerstädtischen Bezirken Frankfurts und in den begehrten Wohnlagen der vorderen Taunusstädte. Diese Entwicklung betrifft insbesondere Neubauimmobilien, während die Preise für Wiederverkäufe in vielen Stadtteilen und Gemeinden konstant bleiben oder sich nur leicht erhöhen.

- Die Mietpreise im IHK-Bezirk steigen nach wie vor langsamer als die Preise für Wohneigentum. Sowohl für Frankfurt am Main als auch für die Landkreise konstatiert die Frankfurter Immobilienbörse, dass die Spitzenwerte steigen, die Mietpreise am unteren Ende der Skala jedoch relativ beständig sind oder nur leicht steigen. Mit Hilfe der Aktivierung der im regionalen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen und Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaulandentwicklungsarealen kann ein erster Schritt gemacht werden, um das entsprechende Angebot auf dem Wohnungsmarkt für den steigenden Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

- **Allgemeines**

Unsere Genossenschaft hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Die Vermietung unserer Objekte erfolgt nur an Mitglieder.

Unsere Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen im Gebiet der Stadt Frankfurt.

Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen ihren Mitgliedern. Zur Bewirtschaftung zählen die laufende Vermietung, die technische Bestandspflege mit dem Ziel von Werterhalt und Wertverbesserung und die Organisation und Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten. Die Nachfrage ist lebhaft. Die Nutzungsgebühren orientieren sich am Mietenspiegel der Stadt Frankfurt mit einem Abschlag von 10% und finden breite Akzeptanz. Zuschläge nach energetischen Modernisierungen schöpfen die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten bei weitem nicht aus.

- Das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.
- Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Mitgliedschaft bei der EMO-FFM eG (E-Mobilitätsgenossenschaft Frankfurt am Main eG) begründet. Die EMO hat das Ziel einer nachhaltigen, elektromobilen Vernetzung Frankfurts. Bereits mit dem vorangegangenen, rund 4-jährigen Förderprojekt des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur BMVI konnte die EMO-FFM ihre ersten 15 E-Fahrzeuge und ein bereits etabliertes Netz an Verleihstellen sowie die Verleihzentrale „TRANSFERGARAGE“ übernehmen. Die Wohnbaugenossenschaft hatte an diesem Forschungsprojekt teilgenommen und damit Ihren Mitgliedern die preisgünstige Nutzung von E-Fahrzeugen ermöglicht. Mit der Gründung der EMO soll dies fortgesetzt und zukünftig ausgebaut werden.

- **Bestandsentwicklung**

Grundstücke mit Wohnbauten:

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	31.12.2017
Wohnfläche m ²	38.212,54		155,56	38.056,98
gewerbliche Fläche m ²	366,24			366,24
Gesamt m²	38.578,78		155,56	38.423,22
Wohnungen Anzahl	645		4	641
Gewerbliche Einheiten Anzahl	2			2
Sonstige Einheiten Anzahl	5			5
Garagen	50			50
Tiefgaragenplätze	7			7

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um 5 Mansarden.
Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro sowie eine Krabbelstube

Den Abgang betreffen 4 Wohnungen in 2 Doppelhaushälften in der Friedenau in Frankfurt am Main- Zeilsheim
Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 125 Wohnungen der öffentlichen Förderung.
Dies sind 20 % des Wohnungsbestandes. 516 Wohnungen sind frei finanziert (80 % des Bestandes).

- **Wohnungsnachfrage**

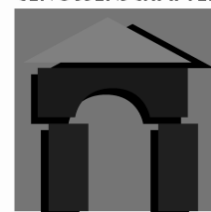
Es gab in der Wohnbaugenossenschaft auch im abgelaufenen Jahr nach wie vor keine Vermietungsprobleme. Leerstand entsteht lediglich partiell durch Wohnungsmodernisierungen. Für jede freie Wohnung bewerben sich in der Regel mehrere Interessenten.

In unserer Bewerberdatenbank betreuen wir ca. 1.000 Wohnungssuchende.

Freie Wohnungen werden von der Genossenschaft bei Bedarf auch auf der eigenen Homepage und auf der Seite des Gesamtverbandes der Wohnungsunternehmen (GdW) angeboten und seit einigen Jahren auch im Verbund der Wohnungsbaugenossenschaften unter www.wohnungsbaugenossenschaften.de. Dies ist die Plattform für Genossenschaftswohnungen aller angeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland.

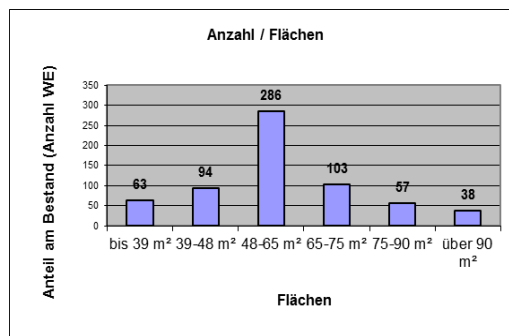
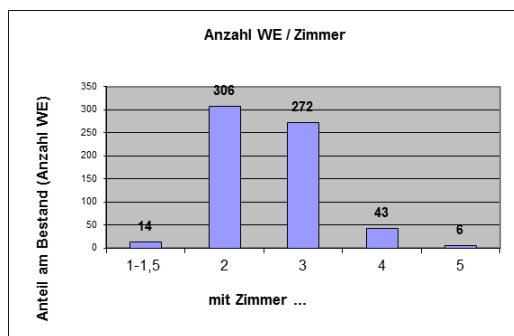
Damit erschließt sich seit einigen Jahren ein Interessentenkreis, aus dem auch neue Wohnungsbewerber und Mitglieder gewonnen werden. Es gibt ebenso eine Reihe von Wohnungsbewerbern, die zunächst erstmal nur eine Genossenschaftswohnung suchen und andere Rechtsformen ausschließen, da sie bei Genossenschaften besonders gute Erfahrungen gemacht haben.

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

- **Größe der Wohnungen**



- **Mieterwechsel**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 33 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 5,1 % (2016: 34 Wechsel / 5,3 %) des Bestandes. Diese konstant geringe Fluktuation ist auch ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Neubautätigkeit**



Im Jahr 2017 wurde die Planung für 3 Neubaumaßnahmen fortgeführt.

In der Schießhüttenstr. (Frankfurt am Main Fechenheim) wurde ein Altbaugrundstück im Erbbaurecht erworben auf dem neben den 3 Altbauwohnungen ein Neubau mit 6 Wohnungen errichtet wird.

Auf einem vorhandenen Wohngrundstück im Röderbergweg (Frankfurt am Main Ostend) wird mit dem Bau von 14 Wohnungen

mit Tiefgarage in 2018 begonnen.

Über den Liegenschaftsfonds der Stadt Frankfurt wurde ein Grundstück an der Friedberger Landstr. (Nähe Bethmannpark) über das Konzeptverfahren erworben. Hier werden 8 Wohnungen und eine Einrichtung für eine Kindertagespflege entstehen.

- **Instandhaltung/Modernisierung**

Wie in den Vorjahren sind die Instandhaltung und die Investitionen in den Wohnungsbestand und aktivierte Instandhaltungsaufwendungen zentraler Punkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft.

Die Instandhaltungskosten gliedern sich wie folgt:

	Euro 2017	Euro 2016
laufende Instandhaltung Kleinmaßnahmen	515.424,40	518.429,68
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	235.827,14	261.422,00
Zwischensumme	751.251,54	779.851,68
Periodische Instandhaltung Großmaßnahmen (in 2017 = aktivierte Kosten)	239.405,78	892.884,70
Gesamtsumme Instandhaltung	990.657,32	1.672.736,38

Periodische Instandhaltung Großmaßnahme (aktivierte Kosten)

- **Heilmannstr. 36-40**
Fertigstellung der in 2016 begonnenen Maßnahme
Umgestaltung der Außenanlage

Auch für die nächsten Jahre werden die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes engagiert vorangetrieben. Hierfür liegt ein 5 Jahresplan vor, der laufend fortgeschrieben wird.

Der Energieausweis und die damit verbundenen energetischen Untersuchungen, die wir für unsere Objekte bereits erstellt haben, zeigen Stärken und Schwächen der energetischen Substanz. Die Energieeffizienz stellt uns vor große Herausforderungen. Es werden unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit auch zukünftig regelmäßig größere aber auch kleinere Maßnahmen zur Einsparung von Energie durchgeführt. Dabei werden immer gleichzeitig nach Möglichkeit Solaranlagen, Blockheizkraftwerke oder Photovoltaikanlagen in diese Anlagen eingebunden.

Des Weiteren sind auch zukünftig Treppenhäuserneuerungen, Wohnumfeldverbesserungen und die Erneuerung von Wohnungseingangstüren wichtige Themen in der Instandhaltungsplanung.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- **Vermögenslage**

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 730,6 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Sie liegt im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften auf einem hohen Niveau.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2016 wie folgt dar:

Übersicht Vermögenslage	31.12.2017 T€	%		31.12.2016 T€	%
Anlagevermögen	27.905,4	90,2		28.126,1	93,9
Umlaufvermögen	3.021,3	9,8		1.816,3	6,1
Gesamtvermögen	30.926,7	100,0		29.942,4	100,0
Verbindlichkeiten	15.735,1			15.633,5	
Rückstellungen	1.292,8			1.142,5	
Rechnungsabgrenzungsposten	29,6			27,8	
Reinvermögen am 31.12.	13.869,1			13.138,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	13.138,5			12.258,4	
Vermögensänderung	730,6	5,6		880,1	7,2

Übersicht Finanzlage	31.12.2017 T€	%		31.12.2016 T€	%
Eigenkapital	13.869,1	44,8		13.138,5	43,9
Rückstellungen	1.292,9	4,2		1.142,5	3,8
Verbindlichkeiten	15.735,1	50,9		15.633,6	52,2
Rechnungsabgrenzungsposten	29,6	0,1		27,8	0,1
Gesamtkapital	30.926,7	100,0		29.942,4	100,0

Ertragslage

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2017 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Hausbewirtschaftung bestimmt. Gegenüber dem Jahr 2016 hat sich der Jahresüberschuss vermindert. Dies ist im Wesentlichen auf die geringeren sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen die im Vorjahr durch die Auflösung einer Pensionsrückstellung geprägt waren. In der Hausbewirtschaftung ergeben die Erhöhung des Sollmietenvolumens und Erträge aus dem Verkauf von 4 Wohnungen in Zeilsheim einen positiven Effekt.

Aufwandserhöhungen ergaben sich bei den

- Abschreibungen auf Sachanlagen als Folge der ganzjährigen Abschreibung aus der Neubautätigkeit
- Sonstige betriebliche Aufwendungen
- Zinsaufwand für Pensionsrückstellung

Übersicht Ertragslage	2017 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftung	704,6	509,4
Kapitaldisposition	-96,6	-26,5
Mitgliederverwaltung	-18,2	-18,2
Ordentliches Ergebnis	589,8	464,7
Sonstiges Ergebnis	187,3	448,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,7	-1,3
Jahresüberschuss	778,8	912,3

• Finanzlage

Im Jahr 2017 erfolgte die Auszahlung der KfW-Mittel von TEUR 800,0 für die energetische Sanierung Heilmannstr. 36-40, die im Jahr 2017 abgeschlossen wurde. Im Geschäftsjahr 2017 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 396,7 vorgenommen. Die zum 31.12.2017 bestehende Finanzreserve TEUR 1.794,4 reichte aus, die Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit zu erfüllen.

Auch in der überschaubaren Zukunft ist die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft gegeben.

• Wirtschaftsplan für 2018

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2018 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 338,4 T€ gerechnet.

Dieser Jahresüberschuss, wird ähnlich wie in den Vorjahren durch umfangreiche geplante Instandhaltungsmaßnahmen maßgeblich beeinflusst.

Auch im kommenden Jahr werden ältere Wohnungen bei einem Mieterwechsel auf den heute üblichen modernen Standard gebracht.

- **Chancen und Risiken**

Die Risiken aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, aus den Entwicklungen von Demographie, Kapitalmarkt und Wohnungsmarkt, sind nur in sehr geringem Umfang beeinflussbar. Die Wohnbaugenossenschaft reagiert auf diese Entwicklungen durch verstärkte Straffung der Finanzierungsmittel bei niedrigeren Zinsen und längerfristigen Bindungen, durch bedarfsgerechte Ausrichtung des Bestandes und durch verstärktes Marketing des genossenschaftlichen Wohnens zusammen mit anderen Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Tilgungsleistungen von fast ausnahmslos 1 % p.a. des Nominalbetrages sowie mit Zinsfestschreibungen von in der Regel 10 Jahren. Im Hinblick auf die Zinsdegression infolge Tilgungsfortschritts sowie insbesondere in Anbetracht des Fremdkapitalanteils an der Bilanzsumme halten sich die Zinsänderungsrisiken in begrenztem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig beobachtet.

Im Hinblick auf sich nach oben stark entwickelnde Energiepreise und die Bedrohungen durch den Klimawandel sind auch zukünftige Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig und werden von der Genossenschaft forciert vorangetrieben. Geringere Energieverbräuche verbunden mit modernen Wohnungsausstattungen in ansprechenden Wohnlagen stellen sicher, dass die Wohnungen auch weiterhin nachgefragt werden.

Da die Genossenschaft den Wohnungsbestand schon seit vielen Jahren regelmäßig und umfassend saniert, befinden sich alle Gebäude in einem guten Zustand. Allerdings wirken sich auch Lagenachteile im Bereich von stark befahrenen Innenstadtlagen mit hoher Lärmbelastung nachteilig auf die Nachfrage bzw. auf die interessierte Klientel aus.

Die Zahl der Wohnungswechsel und der damit verbundene Modernisierungsaufwand für Wohnungen sind nicht 100% vorhersehbar. Allerdings kann diesbezüglich, aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit, gesagt werden, dass sich die Fluktuationsrate konstant zeigt und auch keine Indizien erkennbar sind, die eine erhebliche Veränderung erwarten lassen.

Trotz dieser Aussagen sehen wir in der gerade anziehenden konjunkturellen Entwicklung die Chance, dass sich dies im Hinblick auf das Nachfrageverhalten auch positiv auf die deutschen Wohnungsmärkte auswirkt.

Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre als uneingeschränkt positiv ein.

Außergewöhnliche Risiken gibt es auf den von uns betriebenen Geschäftsfeldern nicht.

Insgesamt sind für die Genossenschaft auch für das Jahr 2018 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

- **Ausblick**

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt wird weiterhin durch eine große Nachfrage nach allen Wohnungstypen geprägt sein. Vorliegende Bewerbungen und auch die Bewerbungen aufgrund der Wohnungsausschreibungen im Internet bestätigen diese Einschätzung für die Wohnbaugenossenschaft. Aufgrund dieses Tatbestandes gehen wir davon aus, dass sich auch künftig keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Vermietung einstellen werden. Wir glauben, dass sich der Zuzug im Bereich der Stadt Frankfurt mittelfristig noch verstärken wird.

Die Ertragslage verbessert sich durch die Festsetzung neuer Nutzungsentgelte bei Neuvermietungen und regelmäßigen Überprüfung der Mietpreise.

Mit den im Jahr 2018 beginnenden Baumaßnahmen wird sich die Ertragslage auch zukünftig verbessern.

Die Genossenschaft ist auch weiterhin an Grundstücken für Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet interessiert.

Auch zukünftig werden große finanzielle Anstrengungen für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unternommen. Die erwirtschafteten Überschüsse werden nach dem genossenschaftlichen Prinzip in die Erhaltung der Bestände reinvestiert.

Weiterhin bemüht sich die Genossenschaft auch zukünftig eine Ausschüttung von 4 % auf die Geschäftsguthaben vornehmen zu können.

- **Dank**

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen.

Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen.

Die ständig steigenden Anforderungen in der Verwaltung des Bestandes, Vermietung und Betreuung unserer Mitglieder erfordern von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stetige Flexibilität und Engagement im Arbeitsalltag sowie eine andauernde Bereitschaft zur Weiterbildung.

Für diese Leistungsbereitschaft bedanken wir uns an dieser Stelle ganz herzlich.

Bilanz

Gewinn- und Verlust-
rechnung

für das
Geschäftsjahr 2017

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva		31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
<u>A. Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.259,00	9.264,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.588.172,58		27.999.702,23
2. Grundstücke ohne Bauten	781,51		781,51
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.032,00		101.375,61
4. Anlagen im Bau	0,00		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	217.595,73	27.894.581,82	12.351,19
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Andere Finanzanlagen	4.000,00	6.600,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		27.905.440,82	28.126.074,54
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.185.733,38	1.109.090,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	19.697,05		32.543,12
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	21.448,86	41.145,91	23.677,69
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.794.390,12	651.039,30
Umlaufvermögen insgesamt		3.021.269,41	1.816.350,86
Bilanzsumme Aktiva		30.926.710,23	29.942.425,40

Passiva

	Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.963,95		60.177,23
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder			
Rückständige fällige Mindestzahlungen			
0,00 € (Vorjahr 300,00 €)	1.174.566,09	1.208.530,04	1.150.880,32
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.487.439,47		1.409.471,41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 77.968,06 € (i.V. 91.555,35 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage			
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 655.000,00 € (i.V. 775.000,00 €)	7.522.662,12		6.867.662,12
3. Andere Ergebnizrücklage	3.604.607,76	12.614.709,35	3.604.607,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	778.862,47		
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	-732.968,06	45.894,41	45.745,60
Eigenkapital insgesamt		13.869.133,80	13.138.544,44
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.274.040,00		1.123.683,00
2. Sonstige Rückstellungen	18.800,00	1.292.840,00	18.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.172.505,13		9.798.815,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.172.231,93		4.244.985,99
3. Erhaltene Anzahlungen	1.145.747,30		1.200.658,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.057,81		337.839,08
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €)			
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)	62.578,33	15.735.120,50	51.261,52
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.615,93	27.837,62
Bilanzsumme Passiva		30.926.710,23	29.942.425,40

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

		2016
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.296.105,21	4.029.655,03
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	76.642,63	-7.793,34
3. anderere aktivierte Eigenleistungen	0,00	32.548,86
4. Sonstige betriebliche Erträge	204.446,02	468.817,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.830.208,94	1.737.544,25
<u>Rohergebnis</u>	2.746.984,92	2.785.683,43
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	434.138,76	401.193,59
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	176.757,63	281.317,88
davon für Altersversorgung 100.627,48 €		(208.873,64)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	650.794,30	620.902,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	210.415,94	152.321,40
9. Sonstige Zinserträge	0,00	0,19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	365.179,06	283.341,90
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.729,89	1.299,44
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	911.429,12	1.045.306,53
13. Sonstige Steuern	132.566,65	133.005,58
<u>Jahresüberschuss</u>	778.862,47	912.300,95
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a. in gesetzliche Rücklage	77.968,06	91.555,35
b. in Bauerneuerungsrücklage	655.000,00	775.000,00
Bilanzgewinn	45.894,41	45.745,60

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG ist eine eingetragene Genossenschaft. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter der Registernummer GnR 748 eingetragen.
Sitz der Genossenschaft ist in 60435 Frankfurt am Main, Feuerwehrstr. 4

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.
Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Tilgungszuschüsse wurden bei den Herstellungskosten abgezogen. Die Eigenleistungen umfassen eigene Verwaltungsleistungen sowie aktivierte Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit des Neubaus.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 5 Jahre.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten und 33 Jahre für Garagen,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode von 10 % - 25 % unter Verwendung der amtlichen AFA Tabelle.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe.
- Bei den Grundstücken mit Wohnbauten ist bei dem Grundstück Waldschmidtstr. 27 ein Erbbaurecht enthalten. Dieses wurde zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibung unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Anschaffungskosten wurden in Höhe der für 20 Jahre im Jahr 2014 vorausgezählten Erbbauzinsen ermittelt. Bei der Ermittlung der voranzuzahlenden Erbbauzinsen wurde ein Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5% errechnet. In die Barwertermittlung ist die Prämisse einer vierteljährlichen vorschüssigen Zahlung eingeflossen.
- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten (Nominalbetrag) angesetzt.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Bezüglich der Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden, besteht ein Wahlrecht; es wurde eine Bilanzierung vorgenommen. Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen über die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge (§ 253 HGB n.F.) für die vom Unternehmen eingegangenen Versorgungszusagen zum Bilanzstichtag ermittelt worden.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,01% (Stichtag Januar 2017) bzw. 3,68% (Stichtag Dezember 2017 / 10 Jahreszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,8 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 159.282 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Es wurde ein Gehaltsanpassungstrend von 2,5% und ein Rentenanpassungstrend ebenfalls von 2,5% für künftige Erhöhungen der Gehälter bzw. Renten zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagegitter auf der Folgeseite dargestellt.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Verbindlichkeiten sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und der grundpfandrechtlichen Sicherung in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt:

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Verbindlichkeit	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	10.172.505,13 (9.798.815,32)	447.625,21 (342.217,97)	1.548.013,81 (1.351.528,06)	8.176.866,11 (8.105.069,29)	10.084.246,06 (9.707.595,06)	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	4.172.231,93 (4.244.985,99)	78.232,76 (85.807,92)	287.586,59 (350.797,14)	3.806.412,58 (3.808.380,93)	4.172.231,93 (4.244.985,99)	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	1.145.747,30 (1.200.658,43)	1.145.747,30 (1.200.658,43)				
aus Lieferungen und Leistungen	182.057,81 (337.839,08)	182.057,81 (337.839,08)				
sonstige Verbindlichkeiten	62.578,33 (51.261,52)	59.837,50 (48.655,63)		2.740,83 (2.605,89)		
Gesamt	15.735.120,50 (15.633.560,34)	1.913.500,58 (2.015.179,03)	1.835.600,40 (1.702.325,20)	11.986.019,52 (11.916.056,11)	14.256.477,99 (13.952.581,05)	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich um Objektfinanzierungsmittel.

Als erhaltene Anzahlungen werden die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen des Geschäftsjahres, die im Folgejahr gezahlt wurden.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten werden zum größten Teil die Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Mitgliedern aus Geschäftsanteilen und Dividenden früherer Jahre ausgewiesen.

Anlagespiegel Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01. 2017 €	Zugänge 2017 €	Abgänge 2017 €	Umbuchungen 2017 €	Stand 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.117,27	0,00	0,00	0,00	25.117,27
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.167.665,00	215.494,07	25.197,40	0,00	39.357.961,67
Grundstücke ohne Bauten	781,51	0,00	0,00	0,00	781,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.100,57	11.444,56	6.110,06	0,00	241.435,07
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	12.351,19	205.244,54	0,00	0,00	217.595,73
	39.416.898,27	432.183,17	31.307,46	0,00	39.817.773,98
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	0,00	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00
	2.600,00	4.000,00	0,00	0,00	6.600,00
Summe	39.444.615,54	436.183,17	31.307,46	0,00	39.849.491,25

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2017 €	Veränd. i.Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchur €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2017 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01.
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.853,27	0,00	0,00	5.005,00		20.858,27	4.259,00	9.264,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.167.962,77	19.174,81	0,00	621.001,13	0,00	11.769.789,09	27.588.172,58	27.999.702,23
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	781,51	781,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.724,96	6.110,06	0,00	24.788,17	0,00	153.403,07	88.032,00	101.375,61
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.595,73	12.351,19
	11.302.687,73	25.284,87	0,00	645.789,30	0,00	11.923.192,16	27.894.581,82	28.114.210,54
Finanzanlagen								
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	2.600,00
Summe	11.318.541,00	25.284,87	0,00	650.794,30	0,00	11.944.050,43	27.905.440,82	28.126.074,54

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen handelt es sich um zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Sonstige betriebliche Erträge entstanden im Wesentlichen durch Buchgewinne aus Miethausverkäufen, aus der Auflösung von Rückstellungen, die Erstattung von Lohnkosten im Krankheitsfall, Verrechnung von Sachbezügen sowie Eintrittsgelder für neu aufgenommene Genossenschaftsmitglieder sonstige ordentliche Erträge und Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2017 deutlich von TEUR 468,8 auf TEUR 204,4 verringert. Ursächlich hierfür war die Auflösung einer Pensionsrückstellung im Vorjahr 2016.

Der Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen hat sich um TEUR 70.157 erhöht. Dies war der wesentliche Faktor für die Erhöhung der Zinsaufwendungen um TEUR 81,8 von TEUR 283,3 (2016) auf TEUR 365,2 (2017)

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultieren aus:

	2017 €	2016 €
Betriebskosten	699.599,29	626.885,54
Heizkosten	330.946,21	282.353,21
Instandhaltungskosten	751.251,54	779.851,68
Erbbauzinsen	48.411,90	48.453,82
Gesamt	1.830.208,94 €	1.737.544,25 €

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um sächliche Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für den Regiebetrieb.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen hauptsächlich die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte im Anlagevermögen sowie das Disagio für die Finanzierung von Herstellungskosten des Anlagevermögens.

Auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen entfallen TEUR 96,6 (i.V. TEUR 26,5)

Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten die Rückzahlung zu hoch angesetzter Vorauszahlungen für Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer. Die Steuer entsteht durch nicht wohnungswirtschaftliche Umsätze (partielle Steuerpflicht) für Erträge aus einer Mobilfunkanlage auf einem Hochhaus und Erträge aus Stromeinspeisungen (Photovoltaik und BHKW).

Die sonstigen Steuern setzen sich aus Grundsteuern für Mietobjekte und eigengenutzte Räume sowie aus der Kfz-Steuer zusammen.

E. Sonstige Angaben

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister, Reinigungskräfte Regiebetrieb	1	19
Auszubildende	1	0
Gesamt	4	19

Vorstand

Gerda Schlesier Herbert Buchs Wolfgang Hoffmeister Yavuz Tezcan
(ab 01.04.2017)

Aufsichtsrat

Sabine Demes Kurt Stroscher Hans-Rainer Pomplun
Assessorin *Dipl.-Verwaltungswirt* *Industriefachwirt*
(Vorsitzende) (stellv. Vorsitzender)

Helmut Dutiné Frank Pascal Gabi Brede
Bankkaufmann *Rechtsanwalt* *Kommunikationsberaterin*

Gegenüber dem Vorstand besteht zum 31.12.2017 eine Forderung in Höhe von 6.300,00 €.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2017	716	7.213
Zugänge	41	427
Abgänge	32	294
Stand 31.12.2017	725	7.346

Das ergibt einen Anstieg von 9 Mitgliedern und einen Zuwachs von 133 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Stand am 1.1.2017	1.150.880,32
Abgänge früherer Jahre	-3.520,00
Zugänge	61.169,72
Abgänge	-33.963,95
Stand am 31.12.2017	1.174.566,09

Name u. Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstr. 62,60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von Euro 45.894,41 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.147.360,32 dividendenberechtigter Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 45.894,41.

Frankfurt am Main, den 22. Februar 2018

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

G. Schlesier

H. Buchs

W. Hoffmeister

Y. Tezcan

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist auch im Geschäftsjahr 2017 seinen Aufsichtspflichten gemäß Gesetz und Satzung nachgekommen.

Soweit Beschlüsse allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat er diese in einer eigenen Sitzung beraten und gefasst.

Ansonsten haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsame Sitzungen abgehalten. Alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft wurden von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und ordnungsgemäß beschlossen. Dabei handelte es sich u.a. um Beschlüsse zur Planung, zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Neubauvorhaben. Außerdem wurden der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht des Vorjahres gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen. Gleiches gilt für die Verteilung des Bilanzgewinns.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr eine Prüfung des Rechnungswesens durchgeführt und dem Vorstand und Aufsichtsrat berichtet. Bei der Überprüfung gab es keine Beanstandungen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war wie auch in den vergangenen Jahren im Jahr 2017 sehr fruchtbar.

Dem Vorstand gebührt besonderer Dank für sein Engagement hinsichtlich der abgeschlossenen und geplanten Neubauvorhaben. Durch den Bau und die Vermietung neuer Wohnungen ist die Genossenschaft in den letzten Jahren stetig in einem angemessenen Rahmen gewachsen und wird auch weiter in moderatem Umfang expandieren.

Der Aufsichtsrat dankt neben dem Vorstand auch allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2017 wieder ein positives Ergebnis erzielt hat.

Frankfurt am Main, den 22. Februar 2018

Sabine Demes

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Die Liegenschaften (nach Baujahren)

Straße	Stadtteil	Baujahr	Wohnungen
Rabekopfweg bis Nr. 23	Zeilsheim	1950	8
Kellerskopfweg 27 / Rabenkopfw. 38	Zeilsheim	1951	4
Risselsteinweg 6-9	Zeilsheim	1951	6
Risselsteinweg 13-47 / 60	Zeilsheim	1951	14
Marxheimer Str. 1	Gallus	1952	20
Dehnhardtstr. 51-55	Eschersheim	1952	23
Mz. Landstr. 440 / Schmidtstr. 2	Gallus	1953	34
Mainzer Landstr. 436	Gallus	1954	15
Dehnhardtstr. 45-49	Eschersheim	1954	21
Risselsteinweg 51 / 62 / 64	Zeilsheim	1954	6
Frankenallee 40-44	Gallus	1956	40
Pferdskopfweg 12	Zeilsheim	1958	3
Röderbergweg 71-81	Ostend	1958	81
Waldschmidtstr. 118-124	Ostend	1959	50
Lenzenbergstr. 91-97	Zeilsheim	1960	24
Schliemannweg 15-23	Eckenheim	1961	40
Marxheimer Str. 4	Gallus	1963	5
Heilmannstr. 36-40	Nordweststadt	1964	24
Gerh.-Hauptm.-Ring 15	Nordweststadt	1964	34
Henr.-Fürth-Str. 15	Schwanheim	1965	32
Schliemannweg 13	Eckenheim	1967	9
Pfaffenwiese 135	Zeilsheim	1971	54
Pferdskopfweg 10	Zeilsheim	1974	5
Alt Zeilsheim 72	Zeilsheim	1987	5
Bechtenwaldstr. 6	Zeilsheim	1990	6
Pferdskopfweg 8	Zeilsheim	2004	6
Karl-Blum-Allee 26, 30-32	Höchst	2006	25
Feuerwehrstr. 4-8	Eckenheim	2009	10
Breuerwiesenstrasse 23-25	Höchst	2012	16
Waldschmidtstr. 27 Naxos	Ostend	2014	9
Hortensienring 131-133	Unterliederbach	2016	12

Wir fördern Menschen in DESWOS-Projekten!

Die Wohnungsnot von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika zu bekämpfen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend. Gleichzeitig ist es uns ein gesellschaftliches Anliegen, auch die Lebensbedingungen dieser Menschen zu verbessern.

Dafür unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Seit 13 Jahren fördert die Wohnbaugenossenschaft die Projekte der DESWOS als Mitglied und Spender. Über die DESWOS bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projektländern.



Konkrete Beispiele aus der Projektarbeit im Jahr 2017

Asien: Toilettenbau für Schulen und Berufsbildungsprogramm Guntur, Indien

Wenn Hygiene an den Grundschulen Indiens ein Fremdwort ist, so liegt es auch an der mangelhaften Ausstattung mit finanziellen Mitteln der Regierung. Vor allem für die Schulen der Minderheiten der Dalits und Adivasis, als so genannte „Unberührbare“ oder als Urbevölkerung. Ihre Schulen sind daher in einem desolaten Zustand, Wasserversorgung und Toiletten nicht vorhanden.

In vielen Dörfern verrichtet man die Notdurft traditionell auf den umliegenden Feldern der Siedlungen. In der Regenzeit bringen die Überschwemmungen die Fäkalien ins Dorf zurück. Dadurch kommt es besonders bei Kindern und alten Menschen zu Durchfallerkrankungen und lebensgefährlicher Dehydration.

Für insgesamt 3.000 Grundschul Kinder haben die DESWOS und ihr indischer Projektpartner Guntur Diocese Social Service & Welfare Society im Guntur District deshalb Toilettenblocks mit Urinalen und Waschmöglichkeiten gebaut sowie Brunnen und Zisternen zur Wasserversorgung.



Weitere Projekt die in 2017 von DESWOS unterstützt wurden:

Afrika: Weiterführende Schule in Mulanga fertiggestellt, Sambia

Lateinamerika: Dorfentwicklung in Chingazo, Ecuador

Solidarität und Hilfe zur Selbsthilfe: Nach diesen Prinzipien lebte und wirkte Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Am 30. März 2018 jährt sich sein Geburtstag zum 200. Mal. Unter dem Motto „Mensch Raiffeisen. Starke Idee!“ will die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft den Vater der Genossenschaftsidee ausgiebig feiern. Ein ganzes Jahr lang. Wir laden Sie herzlich ein, mitzufeiern.

Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele: Dieser Satz ist heute fast eine Binsenweisheit. Dahinter verbergen sich ein Mann und eine Idee, die die Welt verändert haben. Im Raiffeisen-Jahr 2018, aber auch schon zuvor, wird dies bei einer Reihe von Gelegenheiten gewürdigt und gefeiert.

Raiffeisens Erbe ist überall in Deutschland zu finden. Das beginnt in den eigenen vier Wänden, setzt sich fort bei der Raiffeisenstraße um die Ecke, beim Bäcker, bei der Bank oder im Theater. Menschen erleben Genossenschaften als Arbeitgeber und bedeutenden Wirtschaftsfaktor, der nicht nur in Deutschland, sondern überall auf der Welt das Leben der Menschen besser macht.

An den Universitäten wird über Raiffeisens Genossenschaftsidee geforscht und eine neue Generation von Mitgliedern ausgebildet. Vereine und Verbände beschäftigen sich in ehrenamtlicher Arbeit mit dem Gedenken an Raiffeisen. Sie archivieren, kuratieren, informieren und aktivieren; sie errichten und pflegen Denkmäler und Museen. Das Raiffeisen-Jahr 2018 ist auch eine einmalige Gelegenheit, diese Menschen zusammenzubringen.



Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Feuerwehrstr. 4
60435 Frankfurt am Main
Telefon 069-9542599-0
Telefax 069-9542599-20
E-Mail info@wbg-ffm.de
Internet www.wbg-ffm.de