

Titelbild:
Energetische Sanierung des 34-Familienwohnhauses
Gerhart-Hauptmann-Ring 15, Frankfurt am Main – Nordweststadt

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

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 Wohnungsbaue
Genossenschaften



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

Aufsichtsrat

Sabine Demes <i>Assessorin</i>	Vorsitzende	gewählt bis zur Entlastung für 2019
Hans-Rainer Pomplun <i>Industriefachwirt</i>	Prüfungsausschuss	gewählt bis zur Entlastung für 2018
Franck Pascal <i>Rechtsanwalt</i>	Stellv. Vorsitzender Prüfungsausschuss Stellv. Schriftführer	gewählt bis zur Entlastung für 2018
Gabi Brede <i>Kommunikationsberaterin</i>	Schriftführerin	gewählt bis zur Entlastung für 2019
Prüfungsausschuss Hans-Rainer Pomplun Franck Pascal		

Vorstand

Yavuz Tezcan	Hauptamtlich Vorsitzender	bestellt bis 2022
Cora Lehnert	Hauptamtlich ab 1.6.2018	bestellt bis 2023
Gerda Schlesier	Nebenamtlich	bestellt bis 2022
Herbert Buchs	Nebenamtlich bis 27.6.2018	
Wolfgang Hoffmeister	Nebenamtlich ab 1.8.2018	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	2018	2017	2016	2015	2014
Mitglieder	728	725	716	715	704
Durchschnittsalter	54	53	53	54	54
Geschäftsanteile (Anzahl)	7378	7.346	7.213	7.189	7.044
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)	1.171.852	1.174.566	1.147.360	1.143.960	1.121.728
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1610	1.617	1.600	1.600	1.591
Anteile je Mitglied durchschn.	10,1	10,1	10,1	10,1	10
Bestand Wohnungen	640	641	645	637	638
Wohnfläche m ²	38067	38.056	38.213	37.208	37.208
durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	59,47	59,37	59,24	58,41	58,31
Mitarbeiter	4	3	4	4	2
nebenamtliche Hausmeister	20	19	22	21	20
Auszubildende	0	1	1	1	
Bilanzsumme (Mio €)	31,3	30,9	29,9	28,2	27,3
Eigenkapital (Mio €)	14,58	13,87	13,14	12,26	12,05
Eigenkapitalquote (%)	46,58	44,85	43,88	43,53	44,16
Fremdkapital Darlehen (Mio €)	13,81	14,30	14,04	13,19	12,9
Fremdkapital Darlehen (%)	44,1	46,3	46,9	46,8	47,3
je Mitglied (€)	19.024	19.730	19.614	18.447	18.273
Nutzungsgebühr (netto, kalt)					
Wohnungen (€/m ² , Monat)	7,02	6,90	6,38	6,36	6,28
gesamt (Mio €/Jahr)	3,20	3,18	2,95	2,87	2,73
Instandhaltung € pro m² Wohnfläche mon.	1,79	1,63	1,68	2,01	2,05
Instandhaltung + Bestandsinvestitionen € pro m² Wohnfläche mon.	3,9	2,07	3,61	2,01	2,05
Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%)	7,2	8,54	8,82	10,25	10,55
Anteil Kapaldienst an Nutzungsgebühr (%)	22,74	24,96	21,94	22,53	22,30
Mieterwechsel (Anzahl)	24	33	34	48	41
Fluktuationsrate (%)	3,8	5,1	5,3	7,5	6,4
Leerstandsquote per 31.12. (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Lagebericht

für das
Geschäftsjahr 2018

Immobilienmarkt Deutschland

• Wohnungsangebot²

- Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs 2017 um 1,4 %, etwas stärker als im Jahr zuvor. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 317 Milliarden EUR ist sie eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Rund 11 % der gesamten deutschen Wertschöpfung entfallen auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.
- Die Investitionen in den Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2017 an. Der Zuwachs war mit 2,8 % deutlich geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 196 Milliarden EUR repräsentiert der Wohnungsbau aber weiterhin den Löwenanteil von gut 60 % aller Bauinvestitionen.
- Die Investitionsdynamik der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen war 2017 ungebrochen. Die Investitionen stiegen um 8 % auf fast 15 Milliarden EUR; darunter knapp 6,4 Milliarden EUR Neubauinvestitionen, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2018 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt deutlich über 17 Milliarden €.
- Der Neubau von Wohnungen legte 2017 nicht mehr so deutlich zu wie 2016. Mit 285.000 Wohnungen wurden nur 2,6 % mehr Wohnungen als im Vorjahr gebaut. Etwa 142.000 der 2017 neu gebauten Wohnungen standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dies ist nahezu die Hälfte des Neubaus.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2017 knapp 24.000 neue Wohnungen. Das waren 19 % mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2018 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 20 Jahren.
- 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.
- Die Baugenehmigungen offenbaren eher eine nachlassende Dynamik im Wohnungsbau. Im Jahr 2017 wurden bereits weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Diese Delle konnte auch im 1. Halbjahr 2018 nicht überwunden werden. Wenn man die Sondereffekte beim Bau von Wohnheimen ausblendet, wurden von Januar bis Juni 2018 nur knapp 3.000 Wohnungen mehr auf den Weg gebracht als im Vorjahreszeitraum, zu wenig, um den Rückgang auszugleichen. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen auch 2018 das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.

• Wohnungsnachfrage

- Seit sieben Jahren wächst die Bevölkerungszahl in Deutschland. Heute leben rund 2,5 Millionen mehr Menschen in Deutschland als noch im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben.
- Ausschlaggebend ist die Zuwanderung. 2017 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 405.000 Personen. Fast 70 % der Zuwanderer stammten aus Europa. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2017 sind im Saldo jährlich knapp 475.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2017 mit insgesamt 186.644 Asylsuchenden gering. Nach Berechnungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge hatten im Jahr 2016 noch rund 280.000 und im Jahr 2015 sogar etwa 890.000 Personen in Deutschland Schutz gesucht.
- Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2017/2018. Die Zahl der Studierenden kletterte auf 2,8 Millionen. In den vergangenen 16 Jahren ist ihre Zahl um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner, vor allem der Ausbildungs- und Berufseinsteigerwanderung. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind zwischen 2010 und 2016

² GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019

um insgesamt 1,35 Millionen Einwohner gewachsen. Rund die Hälfte aller ländlichen Kreise hatte im gleichen Zeitraum dagegen eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen.

- Jüngst deutet sich eine Veränderung bezüglich der Binnenwanderung 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 bzw. wurden sogar negativ. Trotz gesunkener Binnenwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenwanderung, aber weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden aber immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu.
- Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernst zu nehmendes Problem. Im Osten Deutschlands, wo sich die Problemlagen häufen, standen nach letzten verfügbaren Daten Ende 2015 schätzungsweise 650.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und ohne zusätzliche Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdopplung des Leerstandes auf dann 1,3 Millionen Wohnungen kommen.
- Bei den GdW-Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin betrug der Leerstand im Jahr 2017 rund 142.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote in den Flächenländern in Ostdeutschland war von 2016 auf 2017 minimal um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 % gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in einigen klassischen Schrumpfsregionen bereits deutlich anwachsen.

- **Marktsituation**

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht 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 Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2017 bundesweit im Mittel um 1,6 % gestiegen, leicht stärker als im Vorjahr. Neu- und Wiedervermietungsrenten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².
- Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. In Schrumpfsräumen, häufig eher peripher gelegene kleinere Städte sowie ländliche Kreise abseits der Ballungsräume, sind die Mieten sehr viel niedriger. 6,08 EUR/m² betrug dort 2017 die Durchschnittsmiete der Inserate
 - 4,46 EUR/m² unter dem Durchschnitt der großen kreisfreien Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im bundesweiten Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsrenten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,3 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten
 - trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor.Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 81 % gestiegen, während die Nettokaltrenten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (108 %).

- **Mietwohnungen**

Neben dem Markt für Baugrundstücke und Eigentumsimmobilien sind auch die Mietpreise für Wohnungen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main angestiegen – je nach Lage und Ausstattung liegt die Erhöhung im Schnitt zwischen 0,50 und 1,00 Euro pro Quadratmeter. Laut der Umfrage (unter den Mitgliedern der Immobilienbörse der IHK Frankfurt) werden für das laufende Jahr Mietpreise für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität von 7,50 Euro am Riederwald bis hin zu 18 Euro in der Innenstadt – im Westend zum Teil auch über 20 Euro – pro Quadratmeter registriert. In den am Rande gelegenen Stadtteilen in Frankfurt gibt es vereinzelt noch Angebote für Mietwohnungen zwischen 7,50 und 9,00 Euro pro Quadratmeter, Der Schwerpunkt liegt jedoch bei 10 Euro pro Quadratmeter und mehr.

- Am oberen Ende der Preisskala liegen die Gründerzeitviertel und die Neubausiedlungen, wo Quadratmeterpreise zwischen 17 und 20 Euro aufgerufen werden. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

- In den Landkreisen beginnen die Mietpreise bei 5 Euro pro Quadratmeter in Weilrod und Grävenwiesbach und reichen bis zu 14 Euro pro Quadratmeter in den Städten im Vordertaunus. Während es in den Vorjahren fast ausschließlich Steigerungen in der Spitze gab, haben sich im Laufe des Jahres auch bei den Mietobjekten mit einfacher Ausstattung oder in entfernteren Lagen Erhöhungen ergeben.

- Die Schwerpunktmieten pro Quadratmeter liegen in den Städten und Gemeinden des Hintertaunus aktuell im Schnitt bei rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe nach Frankfurt liegt die Schwerpunktmiete in Friedrichsdorf, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach bei 9,50 Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei 11,50 Euro pro Quadratmeter.

- **Fazit**

Im IHK-Bezirk Frankfurt am Main sind seit dem Jahr 2000 mehr als 124.000 neue Stellen entstanden,

- Die Bevölkerung stieg im gleichen Zeitraum um 115.000 Einwohner. Derzeit leben mehr als 1,2 Millionen Menschen im IHK-Bezirk – im Jahr 2030 werden es laut Prognosen rund 1,34 Millionen Einwohner sein. Gleichzeitig hat der Bedarf an Fachkräften in den letzten Jahren zugenommen und ist momentan die größte Herausforderung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen. Für die dringend benötigten Fachkräfte und ihre Familien fehlt jedoch bereits heute vielerorts Wohnraum – und diese Situation wird sich noch verschärfen.

- In dem Zeitraum 2000 bis 2017 wurden in Frankfurt am Main und den beiden Landkreisen insgesamt etwas mehr als 78.000 Wohnungen genehmigt. Für das Jahr 2017 ist die Zahl mit rund 6.100 genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr wieder rückläufig – ein Trend, der sich auch bundesweit beobachten lässt. Seit der Jahrtausendwende wurden knapp 68.000 Wohnungen gebaut. Über 6.800 neue Fertigstellungen – und somit weit über dem Durchschnitt – wurden im Jahr 2017 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main registriert. Dennoch wird eine reine Fortführung der Bautätigkeit auf dem Niveau der zurückliegenden Jahre zu einem hohen Fehlbedarf an Wohnungen in der Zukunft führen.

- Laut Prognose des Instituts Wohnen und Umwelt muss der Wohnungsbestand im Jahr 2030 im IHK-Bezirk Frankfurt am Main rund 735.000 Wohnungen betragen. Bei

³ Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2017/2018 IHK Frankfurt

den derzeitigen Wachstumsraten wird sich der Bestand bis dahin auf ca. 660.000 Wohnungen erhöhen – was ein Defizit von rund 75.000 Wohnungen zur Folge hat. Auch die von der Frankfurter Immobilienbörse im Oktober 2018 durchgeführte Umfrage kommt zu demselben Ergebnis: Das bestehende Angebot reicht nicht aus um die Nachfrage im Bezirk der IHK Frankfurt am Main zu bedienen.

- Daher 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.

- 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.

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 2018 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

- **Bestandsentwicklung**

Grundstücke mit Wohnbauten:

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	31.12.2018
Wohnfläche m ²	38.056,98	113,23	102,90	38.067,31
gewerbliche Fläche m ²	366,24			366,24
Gesamt m²	38.423,22	113,23	102,90	38.433,55
Wohnungen Anzahl	641	1	2	640
Gewerbliche Einheiten Anzahl	2			2
Sonstige Einheiten Anzahl	5			5
Garagen	50			50
Tiefgaragenplätze	7			7

Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro sowie eine Krabbelstube.

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um 5 Mansarden.

Der Zugang ist ein im Erbbaurecht erworbenes Objekt mit 1 Wohnung im Dachgeschoss. Das EG und 1. OG werden zur Zeit von Büro- und Kitaflächen in 2 Wohnungen umgebaut. Die Fertigstellung ist für Sommer 2019 vorgesehen.

Den Abgang betreffen 2 Wohnungen in 1 Doppelhaushälfte in der Friedenau in Frankfurt am Main- Zeilsheim.

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 125 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

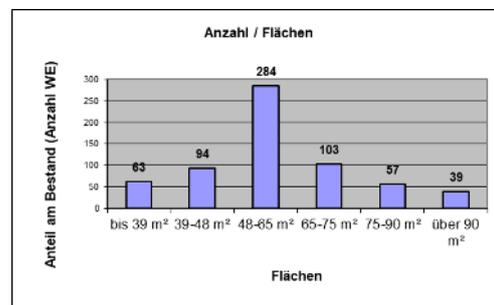
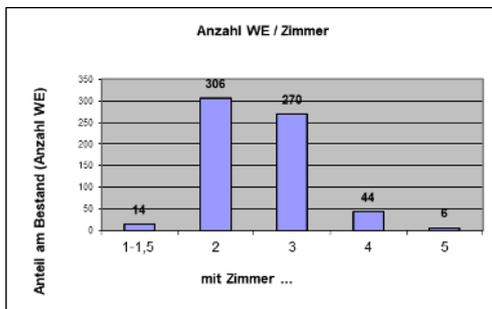
Dies sind 19,5 % des Wohnungsbestandes. 515 Wohnungen sind frei finanziert (80,5 % des Bestandes).

- **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.

- **Größe der Wohnungen**



Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 24 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 3,8 % (2017: 33 Wechsel / 5,1 %) des Bestandes. Diese konstant geringe Fluktuation ist auch ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Neubautätigkeit**



Im Jahr 2018 wurde die Planung für 3 Neubaumaßnahmen fortgeführt bzw. mit dem Bau begonnen:

In der Schießhüttenstr. (Frankfurt am Main Fechenheim) wurde in einem Altbau mit dem Umbau von 2 ehemaligen Kita-bzw. Büroräumen zu 2 Wohnungen begonnen. Auf dem gleichen Grundstück wurde mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen begonnen.

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

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.

Über den Liegenschaftsfond wird ein Grundstück für gemeinschaftliches Wohnen in Unterliederbach erworben um darauf ca. 14 Wohnungen zur errichten.

Ein weiteres Bauvorhaben ist im Ostend im Rahmen der Konsolidierung eines Kirchengrundstückes vorgesehen. Hier sind ca. 20 Wohnungen mit Tiefgarage geplant.

- **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 2018	Euro 2017
laufende Instandhaltung Kleinmaßnahmen	490.825,85	515.424,40
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	327.268,44	235.827,14
Zwischensumme	818.094,29	751.251,54
Periodische Instandhaltung Großmaßnahmen (in 2018 = aktivierte Kosten)	980.871,46	239.405,78
Gesamtsumme Instandhaltung	1.798.965,75	990.657,32

Periodische Instandhaltung Großmaßnahme (aktivierte Kosten)

- **Gerhart-Hauptmann-Ring 15**
Energetische Sanierung mit
 - Wärmedämmung Außenfassade
 - Wärmedämmung Dach und Keller
 - Fensteraustausch
 - Wohnungseingangstüren
 - Erneuerung Fernwärmeübergabestation
 - Erstellung eines Kunstwerkes an der Fassade

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 580,2 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 2018 und 2017 wie folgt dar:

Übersicht Vermögenslage	31.12.2018 T€	%		31.12.2017 T€	%
Anlagevermögen	29.308,8	94,0		27.905,4	90,2
Umlaufvermögen	1.864,6	6,0		3.021,3	9,8
Gesamtvermögen	31.173,4	100,0		30.926,7	100,0
Verbindlichkeiten	15.189,3			15.735,1	
Rückstellungen	1.496,2			1.292,8	
Rechnungsabgrenzungsposten	38,6			29,6	
Reinvermögen am 31.12.	14.449,3			13.869,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	13.869,1			13.138,5	
Vermögensänderung	580,2	4,2		730,6	5,6

Übersicht Finanzlage	31.12.2018 T€	%		31.12.2017 T€	%
Eigenkapital	14.449,3	46,4		13.869,1	44,8
Rückstellungen	1.496,2	4,8		1.292,9	4,2
Verbindlichkeiten	15.189,3	48,7		15.735,1	50,9
Rechnungsabgrenzungsposten	38,6	0,1		29,6	0,1
Gesamtkapital	31.173,4	100,0		30.926,7	100,0

Ertragslage

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2018 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Hausbewirtschaftung bestimmt. Gegenüber dem Jahr 2017 hat sich der Jahresüberschuss geringfügig vermindert.

In der Hausbewirtschaftung ergeben die Erhöhung des Sollmietenvolumens und Verkaufserlöse von 2 Wohnungen in Zeilsheim einen positiven Effekt.

Übersicht Ertragslage	2018 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	544,7	704,6
Kapitaldisposition	-124,5	-96,6
Mitgliederverwaltung	-18,8	-18,2
Ordentliches Ergebnis	401,4	589,8
Sonstiges Ergebnis	231,0	187,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,7	1,7
Jahresüberschuss	630,7	778,8

- **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 497,7 vorgenommen. Die zum 31.12.2018 bestehende Finanzreserve TEUR 727,1 reichte aus, die Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit zu erfüllen.

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

- **Wirtschaftsplan für 2019**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2019 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 823,5 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 2019 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 begonnenen und im Jahr 2019 hinzukommenden 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 2018**

Aktiva

		31.12.2018	31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		7,67	4.259,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.949.805,14		27.588.172,58
2. Grundstücke ohne Bauten	781,51		781,51
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.417,66		88.032,00
4. Anlagen im Bau	999.992,67		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	291.173,84	29.302.170,82	217.595,73
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Andere Finanzanlagen	4.000,00	6.600,00	4.000,00
Anlagevermögen insgesamt		29.308.778,49	27.905.440,82
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.096.963,49	1.185.733,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	22.545,33		19.697,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	17.960,12	40.505,45	21.448,86
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		727.105,63	1.794.390,12
Umlaufvermögen insgesamt		1.864.574,57	3.021.269,41
Bilanzsumme Aktiva		31.173.353,06	30.926.710,23

Passiva

	Euro	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.967,99		33.963,95
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder			
Rückständige fällige Mindestzahlungen			
0,00 € (Vorjahr 300,00 €)	1.171.852,16	1.203.820,15	1.174.566,09
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.563.182,94		1.487.439,47
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 75.743,47 € (i.V. 77.968,06 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage			
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 508.000,00 € (i.V. 655.000,00 €)	8.030.662,12		7.522.662,12
3. Andere Ergebnisrücklage	3.604.607,76	13.198.452,82	3.604.607,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	630.726,27		
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-583.743,47	46.982,80	45.894,41
Eigenkapital insgesamt		14.449.255,77	13.869.133,80
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.475.374,00		1.274.040,00
2. Sonstige Rückstellungen	20.800,00	1.496.174,00	18.800,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.747.342,54		10.172.505,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.092.826,24		4.172.231,93
3. Erhaltene Anzahlungen	1.158.317,72		1.145.747,30
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	149.669,91		182.057,81
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €)			
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)	41.174,90	15.189.331,31	62.578,33
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.591,98	29.615,93
Bilanzsumme Passiva		31.173.353,06	30.926.710,23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Euro	Euro	2017 Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.318.576,74	4.296.105,21
2. Verminderung (i.Vj.Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-88.769,89	76.642,63
3. anderere aktivierte Eigenleistungen		60.742,14	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		232.649,54	204.446,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.859.451,14	1.830.208,94
<u>Rohergebnis</u>		2.663.747,39	2.746.984,92
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	477.386,32		434.138,76
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	221.670,80	699.057,12	176.757,63
davon für Altersversorgung 136.972,49 €			(100.627,48)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		648.009,81	650.794,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		196.879,32	210.415,94
9. Sonstige Zinserträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		354.985,30	365.179,06
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.669,76	-1.729,89
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		763.146,08	911.429,12
13. Sonstige Steuern		132.419,81	132.566,65
<u>Jahresüberschuss</u>		630.726,27	778.862,47
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a. in gesetzliche Rücklage		75.743,47	77.968,06
b. in Bauerneuerungsrücklage		508.000,00	655.000,00
Bilanzgewinn		46.982,80	45.894,41

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 2018 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 (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21% (Stichtag Dezember 2018 / 10 Jahreszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 190.810 €. 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 Folgesseite 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	9.442.651,01 (10.172.505,13)	421.307,87 (447.625,21)	1.597.612,49 (1.548.013,81)	7.423.730,65 (8.176.866,11)	9.324.372,11 (10.084.246,06)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	4.397.517,77 (4.172.231,93)	84.320,97 (78.232,76)	332.010,14 (287.586,59)	3.981.186,66 (3.806.412,58)	4.397.517,77 (4.172.231,93)	Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	1.158.317,72 (1.145.747,30)	1.158.317,72 (1.145.747,30)				
aus Lieferungen und Leistungen	149.669,91 (182.057,81)	149.669,91 (182.057,81)				
sonstige Verbindlichkeiten	41.174,90 (62.578,33)	38.350,49 (59.837,50)		2.824,41 (2.740,83)		
Gesamt	15.189.331,31 (15.735.120,50)	1.851.966,96 (1.913.500,58)	1.929.622,63 (1.835.600,40)	11.407.741,72 (11.986.019,52)	13.721.889,88 (14.256.477,99)	

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. 2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Umbuchungen 2018 €	Stand 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.117,27	0,00	0,00	0,00	25.117,27
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.357.961,67	986.059,72	15.309,97	0,00	40.328.711,42
Grundstücke ohne Bauten	781,51	0,00	0,00	0,00	781,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.435,07	16.356,57	46.055,50	0,00	211.736,14
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	999.992,67	999.992,67
Bauvorbereitungskosten	217.595,73	1.073.570,78	0,00	-999.992,67	291.173,84
	39.817.773,98	2.075.987,07	61.365,47	0,00	41.832.395,58
Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	4.000,00	0,00	0,00	0,00	4.000,00
	6.600,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00
Summe	39.849.491,25	2.075.987,07	61.365,47	0,00	41.864.112,85

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2018 €	Veränd. i.Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2018 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01.
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.858,27	0,00	0,00	4.251,33		25.109,60	7,67	4.259,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.769.789,09	11.543,17	0,00	620.660,36	0,00	12.378.906,28	27.949.805,14	27.588.172,58
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	781,51	781,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.403,07	25.202,03	0,00	23.117,44	0,00	151.318,48	60.417,66	88.032,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	999.992,67	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291.173,84	217.595,73
	11.923.192,16	36.745,20	0,00	643.777,80	0,00	12.530.224,76	29.302.170,82	27.894.581,82
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	4.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	6.600,00
Summe	11.944.050,43	36.745,20	0,00	648.029,13	0,00	12.555.334,36	29.308.778,49	27.905.440,82

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 2018 von TEUR 204,4 auf TEUR 232,6 erhöht. Der wesentliche Posten ist der Erlös aus dem Verkauf von 2 Wohnungen in Frankfurt am Main Zeilsheim (Doppelhaushälfte).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultieren aus:

	2018	2017
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	948.809,28	1.030.545,50
Regiebetrieb	19.414,16	(17.284,02)
Instandhaltungskosten	818.094,29	751.251,54
Erbbauzinsen	73.133,41	48.411,90
Gesamt	1.859.451,14	1.830.208,94 €

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

Im Vorjahr waren hierunter auch die Kosten für den Regiebetrieb in Höhe von 17.284,02 € enthalten.

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 124,5 (i.V. TEUR 96,6)

Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten 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.

Aus bereits abgeschlossenen Werks- und Dienstleistungsverträgen für laufende Baumaßnahmen, liegen Verpflichtungen in Höhe von ca. 390.000,00 € vor.

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Hausmeister, Reinigungskräfte Regiebetrieb	1	20
Gesamt	4	20

Vorstand

Gerda Schlesier Cora Lehnert Herbert Buchs Wolfgang Hoffmeister Yavuz Tezcan
 ab 1.6.2018 bis 27.06.2018

Aufsichtsrat

Sabine Demes Kurt Stroscher Hans-Rainer Pomplun
Assessorin *Dipl.-Verwaltungswirt* *Industriefachwirt*
 (Vorsitzende) (stellv. Vorsitzender)
 bis 17.5.2018

Helmut Dutiné Frank Pascal Gabi Brede
Bankkaufmann *Rechtsanwalt* *Kommunikationsberaterin*
 bis 29.05.2018

Gegenüber dem Vorstand besteht zum 31.12.2018 eine Forderung in Höhe von 4.300,00 €.

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2018	725	7.346
Zugänge	24	235
Abgänge	21	203
Stand 31.12.2018	728	7.378

Das ergibt einen Anstieg von 3 Mitgliedern und einen Zuwachs von 32 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Stand am 1.1.2018	1.174.566,09
Abgänge früherer Jahre	
Zugänge	29.254,06
Abgänge	31.967,99
Stand am 31.12.2018	1.171.852,16

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 46.982,80 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.174.566,09 dividendenberechtigter Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 46.982,80.

Frankfurt am Main, den 7.März 2019

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

G. Schlesier

C. Lehnert

W. Hoffmeister

Y. Tezcan

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist auch im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2018 wieder ein positives Ergebnis erzielt hat.

Frankfurt am Main, den 07.März 2019

Sabine Demes

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Die Liegenschaften (nach Baujahren)

Straße	Stadtteil	Baujahr	Wohnungen
Rabekopfweg bis Nr. 23 Kellerskopfweg 27 / Raben- kopfw. 38	Zeilsheim	1950	8
Risselsteinweg 6-9	Zeilsheim	1951	4
Risselsteinweg 13-47 / 60	Zeilsheim	1951	6
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	4
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
Schiesshüttenstr. 10	Fechenheim	2018	1

50 Jahre DESWOS – Danke für Ihre Treue!

50 Jahre
Wir schaffen Heimat - weltweit



Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird in diesem Jahr 50! Dank der Förderer wie die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre wichtige Hilfe zur Selbsthilfe-Projekte zu leisten. Die DESWOS bedankt sich ausdrücklich für diese Treue!

Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, schon seit 14 Jahren als Mitglied und Spender.

Auch im Jubiläumsjahr steht für die DESWOS das Fortkommen der Menschen in den Projektländern durch gezielte Selbsthilfe-Projekte im Vordergrund.

Konkrete Hilfsprojekte im Jubiläumsjahr

Ecuador - Dorfentwicklung von 3 Gemeinden im Kanton Guano

In über 3.000 Metern Höhe verschafft die DESWOS in den Anden-Bergen Ecuadors für 80 bis 100 Familien ein schützendes Zuhause, das vor Kälte, vor Naturkatastrophen und sogar auch bei Erdbeben schützt. Bei Durchschnittstemperaturen von 12°C und bei Nullgraden in der Nacht müssen die Unterkünfte für die Menschen eine elementare Schutzfunktion erfüllen. Ein großes Problem ist die Trockenheit in der

Region. Der Klimawandel verschärft den Wassermangel, gefährdet die Gesundheit der Familie durch mangelhafte Hygiene und bedroht die Kleinbauern in ihrer wirtschaftlichen Existenz.



In dieser einfachen Holzhütte lebt eine fünfköpfige Familie. Die Menschen schlafen nachts bei Minustemperaturen auf dem bloßen Erdboden.
Foto: DESWOS

Die DESWOS und ihre Partnerorganisation Fundación EcoSur Ecuador fördern die 100 Familien mit unterschiedlichen baulichen Maßnahmen, für stabile Dächer, Fußböden aus Estrich, Fenster und Türen, Kochherde mit Rauchabzug, Waschmöglichkeit mit Wasserabfluss und eine vernünftige Sanitärversorgung. Wo es intakte Bausubstanz gibt, wird saniert. Ansonsten werden neue Häuser gebaut. Gleichzeitig werden zehn Jugendliche zu Maurern ausgebildet sowie Wasserspeicher angelegt.

Malawi, Gesundheit und Einkommen von Kleinbauern fördern



Trockentrenntoiletten in Malawi verbessern die hygienischen Lebensbedingungen, fördern die Gesundheit, erhöhen die Einkommen der Familien über die Produktion und den Verkauf von Düngemitteln
Foto: DESWOS

Die DESWOS und ihr malawischer Partner Center for Community Organisation

and Development (CCODE) leisten eine wichtige Unterstützung beim Bau mehrerer Hundert Trockentrenntoiletten im Mulanje Distrikt, im Süden Malawis. Denn noch immer erkranken unzählige Menschen weltweit durch mangelnde Hygiene oder sterben sogar an den Folgen, besonders Kleinkinder und alte Menschen.

CCODE und die DESWOS haben in einem kleineren Projekt in der gleichen Region gute Erfahrungen mit dem Bau von Trockentrenntoiletten gemacht. Die flüssigen Bestandteile (Urin) werden von den festen (Fäzes) getrennt und in gesonderten Tanks über dem Erdniveau gesammelt. So wird das Grundwasser nicht belastet. Über Workshops lernen die Menschen, die Fäzes zu Dünger zu verarbeiten und zu verkaufen. Daraus

ergeben sich gute Chancen für berufliche Bildung und höhere Verdienstmöglichkeiten.



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