



# Frankfurter Eisenbahn- siedlungsverein eG

Albert-Linell-Straße 5

60486 Frankfurt am Main

## Geschäftsbericht 2010

1919 – 2010

Frankfurter Eisenbahn-  
siedlungsverein eG

F E S V



Unsere Geschäftsstelle

# Inhaltsverzeichnis

<b>4</b>	<b>Organe der Genossenschaft</b>
<b>5</b>	<b>Unternehmensdaten</b>
<b>7</b>	<b>Lagebericht</b> (Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010)
<b>23</b>	<b>Jahresabschluss</b>
24	Aktiva
25	Passiva
26	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>27</b>	<b>Anhang des Jahresabschlusses</b>
27	(A) Allgemeine Angaben
27	(B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
29	(C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung mit Anlagespiegel
31	Sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeitspiegel
32	(D) Sonstige Angaben
33	Mitgliederbewegung
34	Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns
<b>35</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>

# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

Hans-Joachim Buley	nebenamtlich	ab 12.12.2006
Jürgen Rösner	nebenamtlich	ab 21.11.2006
Verena Warch	nebenamtlich	bis 31.07.2010
Herbert Schmeiser	hauptamtlich	ab 01.01.2011

## Prokura

Herbert Schmeiser	Prokurist	bis 31.12.2010
-------------------	-----------	----------------

## Aufsichtsrat

Bis zur Entlastung durch die  
Mitgliederversammlung für:

Klaus Ottenhus	Vorsitzender	2012
Franz Engelmann	stellvertretender Vorsitzender	2011
Ludger Prause	Schriftführer	2011
Kathrin Brand		2010
Anna Maria Lott		2010
Frank Rusko	ausgeschieden 15.12.2010	2010

# Unternehmensdaten

**Gründung der Genossenschaft**

05. Mai 1919

**Eintrag ins Genossenschaftsregister**

Amtsgericht Frankfurt am Main  
unter GnR 626

**Sitz der Genossenschaft**

Frankfurt am Main  
Albert-Linell-Straße 5

<b>Auf einen Blick</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Zahl der Mitglieder	1.304	1.328
Anzahl Anteile	3.833	3.721
Beschäftigte		
- hauptberuflich	6	7
- nebenberuflich	6	6
Anzahl Wohnungen	902 WE	908 WE
	T€	T€
Bilanzsumme	40.122,4	39.809,7
Anlagevermögen	37.335,5	38.224,6
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung	2.786,9	1.585,1
Geschäftsguthaben	2.392,5	2.373,1
Rücklagen	11.896,2	10.838,2
Bilanzgewinn	105,1	104,8
Rückstellungen	112,4	70,4
Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	25.616,2	26.423,2

# Lagebericht über das Geschäftsjahr 2010

## Ab 2011 geplante Großmodernisierungsmaßnahme in Rödelheim

- I. Bauabschnitt - Margaretenstrasse 3 und Anbau 3a
- II. Bauabschnitt - Breitlacherstrasse 73 und Zwischenbebauung 73a,
- III. Bauabschnitt - Westerbachstrasse 10 und 12



derzeitige Ansicht Margaretenstrasse 3



MARGARETENSTR. 3 a      MARGARETENSTR. 3

zukünftige Ansicht Margaretenstrasse 3

# L a g e b e r i c h t

## 1. Rahmenbedingungen

### Allgemeine Angaben

Der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein e.G., Frankfurt, wurde am 05. Mai 1919 gegründet. Er ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt unter GnR 626 eingetragen.

Der Sitz der Genossenschaft ist Frankfurt am Main. Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt die Satzung, die zuletzt am 25. Juni 2010 durch Beschluss der Mitgliederversammlung geändert wurde.

Zweck ihrer Geschäftstätigkeit ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzkrisen unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorjahresniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW vom Jahresanfang 2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BPI) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, das auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispiellos in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.

Der stärkste Impuls kam 2010 allerdings von den Investitionen: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengenommen trugen die Bruttoanlageinvestitionen 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen stiegen um 9,4 % und konnten damit zumindest einen Teil der Verluste des Vorjahres wieder ausgleichen. 2009 waren die Ausrüstungsinvestitionen allerdings um fast ein Viertel eingebrochen.

Auch die Bauinvestitionen legten deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %. Dies ist insbesondere den Wohnungsbauinvestitionen zu verdanken, die 2010 um 4,4 % zugenommen hatten. Der gewerbliche Hoch- und Tiefbau ging dagegen abermals leicht zurück (-0,2 %). Im Krisenjahr 2009 verzeichneten dagegen noch nahezu alle Bausparten einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme war lediglich der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 % auswies.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erholten sich 2010 deutlich und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Preisbereinigt betrug der Zuwachs des gewichtigsten Verwendungsaggregates des Bruttoinlandsproduktes 0,5 %. Hier schlägt vor allem zu Buche, dass 2010 sowohl die Nettolöhne und -gehälter als auch die Selbständigen- und Vermögenseinkommen deutlich zunahmen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg 2010 nominal um 2,6%.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2010 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammengerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2010 auf 0,7 Prozentpunkte.

Für 2011 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute angesichts der zunehmend angespannten Haushaltssituation nur noch mit einem geringen Wachstum des öffentlichen Konsums von etwa 1,1%. Der private Konsum dürfte dagegen deutlich stärker um 1,5 % steigen. Die positiven Impulse aus der Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter werden dabei deutlich durch die Steigerung der Beitragssätze für die Arbeitslosen- sowie die Krankenversicherung gedämpft. Weiterhin kommen die Sparmaßnahmen der Bundesregierung bei den monetären Sozialleistungen zum Tragen. So wird der befristete Zuschlag zu dem Arbeitslosengeld II abgeschafft und das Elterngeld für bestimmte Empfängerkreise gekürzt bzw. ganz gestrichen.

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Hierdurch wurde ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs auf den Arbeitsmarkt deutlich abgefedert. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Stand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %).

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7% aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig (0,2 %). Erhebliche Personalzuwächse erfuhr dagegen der Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie das Baugewerbe (+1,56 % bzw. +1,4%).

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2010 jahresdurchschnittlich um 90.000 Personen abgenommen hat.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. In 2010 haben sie 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs um 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u.a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistisch in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Prognosen nicht ganz so günstig aus wie für den Wohnungsbau. Die Investitionen im gewerblichen Bau konnten 2010 nicht zulegen. Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 % gegenüber 2008 stagnierten sie im Jahr 2010 nahezu (-0,2 %). Dabei entwickelten sich die Teilbereiche unterschiedlich: Im gewerblichen Hochbau sanken die Investitionen erneut, und zwar um 1,0 %.

Im gewerblichen Tiefbau stieg das Investitionsvolumen dagegen preisbereinigt um 2,6 %. Angesichts günstiger Absatzerwartungen und steigender Kapazitätsauslastungen dürften die Investitionen in gewerbliche Immobilien künftig wieder moderat ausgeweitet werden, im Jahr 2011 laut Schätzungen von Expertenkreisen um etwa 2,8 %.

Der öffentliche Bau profitiert 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben (+4,1 %). Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Das Investitionsvolumen des öffentlichen Hochbaus nahm zum wiederholten Male zweistellig zu: Mit einem preisbereinigten Anstieg von 12,6 % im Jahr 2010 wurde der Vorjahreswert (+10,14 %) noch übertroffen. Der mit einem Anteil von 5,6 % an den gesamten Bauinvestitionen kleinste Teilbereich, lieferte im Jahr 2010 einen Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten zum Gesamtanstieg der Bauinvestitionen. Offenbar profitierte der öffentliche Hochbau in besonderem Maße von den Finanzhilfen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung. Der öffentliche Tiefbau konnte zur Erholung der Bauinvestitionen hingegen nicht beitragen.

Im Jahr 2011 dürfte es auch beim öffentlichen Hochbau zu einem Rückgang kommen, da aufgrund der Konsolidierungsanstrengungen von Bund und Ländern und der schlechten Kassenlage der Gemeinden mit Kürzungen bei den öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen ist. Die Institute erwarten deshalb einen Rückgang des öffentlichen Baus um 1,8 %.

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 %).

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 Euro/qm.

Die Angebots- und Nachfragesituation (Mietwohnungen) in der Region Frankfurt, in der unsere Genossenschaft ausschließlich tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Mietpreise im Regionalmarkt orientieren sich derzeit noch an dem vorliegenden Mietspiegel aus dem Jahr 2008. Anpassungen waren bei unserer Genossenschaft bei Neuvermietungen und nach durchgeführten Wohnungsmodernisierungen im begrenzten Rahmen möglich. Für das Frühjahr 2011 wird mit dem neuen Mietspiegel gerechnet der sicherlich in einigen Bereichen Ansatzänderungen und erforderliche Mietanpassungen enthalten wird. Erhöhungen haben sich bei den Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und den Kommunalgebühren ergeben, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **Bestand**

Der verwaltete Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr nicht wesentlich verändert. Zum 31.12.2010 werden insgesamt 902 Wohnungen, 92 Garagen 119 Einstellplätze, und 14 sonstige vermietete Einheiten verwaltet. Es befinden sich noch 15 Wohnungen in der Preisbindung.

### **Vermietung**

Im Jahr 2010 wurden 74 Wohnungen gekündigt (2009 = 53). Die Fluktuationsrate beträgt in 2010 8,20 % (2009 = 5,84 %).

Am 31.12.2010 standen 70 Wohnungen leer (2009 = 64); davon wurden 16 Wohnungen wegen der geplanten Großmodernisierung der Häuser in Rödelheim, Margaretenstraße 3, Breitlacher Straße 73 sowie Westerbachstraße 10, 12 nicht mehr vermietet, des Weiteren 2 Einfamilienhäuser in Nied sowie 3 in der Kuhwaldsiedlung wegen des vorgesehen Verkaufs.

Die restlichen Wohnungen waren zum Teil wegen durchgeführter Wohnungseinzelmodernisierungen noch nicht vermietet.

Bereits Ende 2010 konnten schon für 4 Wohnungen Nutzungsverträge, für den Bezug in 2011, abgeschlossen werden.

Die Ertragsminderungen im Berichtszeitraum haben sich von T€ 284,6 im Vorjahr auf T€ 346,2 erhöht; das sind 7,64 % der Sollmieten (2009 = 5,91 %).

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen belief sich auf € 6,88 (im Vorjahr € 6,66) je qm Wohnfläche.

### **Umsatzerlöse**

Für 2010 betragen die Umsatzerlöse T€ 5.965,6 (2009 = T€ 5.864,3). Die Erhöhung ist unter anderem auf durchgeführte Mietanpassungen nach dem Mietspiegel sowie der Neufestsetzung nach Wohnungseinzelmodernisierungen zurückzuführen.

### **Instandhaltung**

Für Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung des Haus- und Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2010 insgesamt € 494.094 (im Vorjahr € 749.078) aufgewendet. Das entspricht Aufwendungen pro qm Wohn-/Nutzfläche von € 8,53 (im Vorjahr € 12,86).

### **Modernisierung**

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsbedarfs können freiwerdende Wohnungen zunehmend nicht mehr im derzeitigen Zustand weitervermietet werden. Diese Tatsache hat uns veranlasst, eine Modernisierungsstrategie zu konzipieren. Ergebnis dieser Strategie ist es, alle freiwerdenden Wohnungen, bei welchen eine Modernisierung notwendig ist, bautechnisch so anzupassen, dass diese vom einfachen auf einen mindestens mittleren Standard angehoben werden.

Es wird eine wesentliche Verbesserung der Wohnungen und der Wohnqualität erreicht. Mit diesen Maßnahmen wird die derzeitige und zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen sichergestellt. Die Wohnungen werden so nachhaltig verbessert, dass die hierfür aufgewendeten Kosten nach § 255 HGB zu aktivieren sind. Auch die Anpassung der Mieten wird damit möglich. Diese Aufgabe hat auch für die nächsten Jahre Priorität.

Im Jahr 2010 wurden weitere 14 Wohnungen umfassend modernisiert. Die dafür aufgewendeten Kosten mit insgesamt € 282.597,97 (im Vorjahr € 611.623,98), einschließlich erbrachter Eigenleistungen, wurden aktiviert. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgte, wie auch in den Vorjahren, aus Eigenmitteln.

Bei weiteren 4 Wohnungen wurden ebenfalls Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Kosten hierfür waren jedoch als Instandhaltungskosten zu behandeln, da diese in der Vergangenheit in Teilbereichen bereits modernisiert wurden.

Durch diese Strategie wird der Wohnungsbestand in einem überschaubaren Zeitraum einer langfristigen Bestandserhaltung zugeführt. Wir sehen darin eine nachhaltige Sicherung der Vermietbarkeit für die Zukunft. Diese Wohnungen werden damit auch weiterhin für unsere Mitglieder von Interesse sein.

Bei diesen Modernisierungsmaßnahmen werden, wenn erforderlich, Grundrissveränderungen vorgenommen. Erneuert werden unter anderem die Elektroinstallation, die Gas- Etagenheizungen, wenn möglich, wird der Anschluss an eine bereits vorhandene Zentralheizungsanlage vorgenommen. Erneuert werden auch der Sanitärbereich, die Fußböden, Türen und Türcargen, wenn notwendig die Fenster sowie die Wohnungseingangstür.

Im kommenden Jahr wird mit dem I. Bauabschnitt der Großmodernisierungsmaßnahme in Rödelheim, bestehend aus den Häusern, Margaretenstrasse 3 und als Anbau die Margaretenstrasse 3a begonnen. In einen II. Bauabschnitt wird die Breitlacherstrasse 73 modernisiert und als Zwischenbau die Breitlacherstrasse 73a eingefügt. Den Abschluss der Maßnahme bildet dann das Doppelhaus Westerbachstrasse 10 / 12.

Für den I. Bauabschnitt sind Kosten in Höhe von T€ 1.950 geplant. Die Finanzierung stellt sich derzeit wie folgt dar:

KfW – Mittel:

Sanierungsprogramm	T€ 600
Herstellungsprogramm	T€ 300
Fremdbankfinanzierung	T€ 660
Eigenmittel	T€ 390

Bisher wurden 32 Wohnungen in diesen Häusern bewirtschaftet. Nach der Modernisierung, sowie der Erstellung der An- und Zwischenbauten stehen dann 47 Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung. Davon werden 23 Wohnungen barrierefrei über Aufzüge erreichbar sein. Damit geht die Genossenschaft auf die prognostizierte demografische Entwicklung im Bereich der seniorenge-rechten Wohnungen ein.

Auf den nächsten Seiten Ansichten des derzeitigen und des geplanten Zustandes dieser Objekte:

**II: Bauabschnitt – Breitlacherstraße 73 und Zwischenbebauung 73a**



derzeitige Ansicht



BREITLACHERSTR. 73 a

BREITLACHERSTR. 73

zukünftige Ansicht

III: Bauabschnitt - Westerbachstraße 10 und 12



derzeitige Ansicht



zukünftige Ansicht

## **Verbundene Unternehmen**

Als Alleingesellschafter hält die Genossenschaft 100% der GmbH-Anteile an Ihrer Tochtergesellschaft, der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsgesellschaft mbH.

Innerhalb dieser Gesellschaft wurden Wohnungen der Genossenschaft in Wohnungseigentum umgewandelt und teilweise an die Nutzer bzw. an Mitglieder veräußert.

Als Verwalter ist die FESG für das Objekt in der Manskopfstraße 32 bestellt.

## **Geschäftsbesorgung**

Die Frankfurter Eisenbahnsiedlungsgesellschaft mbH wird kaufmännisch wie technisch von der Genossenschaft betreut. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

## **Verkäufe**

Im Geschäftsjahr fanden 3 Verkäufe von Einfamilienhäusern in der Siedlung Nied statt. Für das Jahr 2011 sind weitere Verkäufe von Einfamilienhäusern vorgesehen.

## **Personal**

Im Jahr 2010 sind zwei Mitarbeiter aus dem technischen Bereich ausgeschieden. Zum Dezember 2010 konnte Herr Peter Kretzschmar als neuer technischer Mitarbeiter gewonnen werden.

Der Erfolg eines Dienstleistungsunternehmens wie der FESV, hängt unmittelbar mit den Einsatz und der Leistung seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zusammen. Auch das Jahr 2010 konnte mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Dies beruht auf vielen Einzelleistungen aber auch auf dem gemeinsamen Einsatz aller Mitarbeiter. Dafür gilt allen Beteiligten ein besonderer Dank.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 waren zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder tätig. Das Vorstandsmitglied, Frau Verena Warch, ist zum 31.07.2010 ausgeschieden. Des Weiteren waren fünf Vollzeitkräfte im kaufmännischen Bereich, eine Vollzeitkraft im technischen Bereich, eine Reinigungskraft sowie fünf Hausmeister als geringfügig Beschäftigte, bei der Genossenschaft beschäftigt.

## **3. Darstellung der wirtschaftlichen Lage**

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich die Umsatzerlöse gegenüber 2009 von T€ 5.864,3 auf T€ 5.965,6 erhöht.

Der Jahresüberschuss hat sich von € 416.789,26 im Vorjahr auf € 1.145.246,89 im Jahr 2010 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf höhere **Sonstige betriebliche Erträge** durch die drei Hausverkäufe sowie niedrigere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Aus dem Jahresüberschuss werden T€ 925,1 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 115 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird zur Beschlussfassung vorgeschlagen, aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von T€ 105,1 eine 4%tigen Dividende, auf die dividendenberechtigte Geschäftsguthaben mit ca. T€ 88,2 auszuschütten. Der verbleibende Restbetrag von ca. T€ 16,9 soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Die Ertragslage wird auch zukünftig im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt, welches durch die ausgeführten bzw. geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen belastet wird.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung zum Vorjahr, wie folgt, dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	31.12.2010 T€	%	31.12.2009 T€	%	Veränderungen T€
Anlagevermögen	37.335,5	93,1	38.224,6	96,0	-889,1
Umlaufvermögen	2.786,9	6,9	1.585,1	4,0	1.201,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>40.122,4</b>	<b>100,0</b>	<b>39.809,7</b>	<b>100,0</b>	<b>312,7</b>

Das genossenschaftliche Vermögen hat sich im Geschäftsjahr 2010 um T€ 312,75 erhöht. Dies ist vor allem auf die erhöhten liquiden Mittel zurückzuführen.

<b>Kapitalstruktur</b>	31.12.2010 T€	%	31.12.2009 T€	%	Veränderungen T€
Eigenkapital	14.393,8	35,9	13.316,0	33,5	1.077,8
Rückstellungen (kurzfristig)	112,4	0,3	70,4	0,2	42,0
	14.506,2	36,2	13.386,4	33,7	1.119,8
Verbindlichkeiten					
- langfristig	23.913,3	59,6	24.729,7	62,1	-816,4
- kurzfristig	1.699,6	4,2	1.686,6	4,2	13,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,0	7,0	0,0	-3,7
<b>Fremdkapital</b>	<b>25.616,2</b>	<b>63,8</b>	<b>26.423,3</b>	<b>66,3</b>	<b>-807,1</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>40.122,4</b>	<b>100,0</b>	<b>39.809,7</b>	<b>100,0</b>	<b>312,7</b>

Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 35,87 % (i.V. 33,45 %).  
Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich auf 59,60 % (i.V. 62,11 %) vermindert.  
Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit sind auch in Zukunft gesichert. Für kurzfristige Verbindlichkeiten stehen entsprechende Mittel und ein Kreditrahmen zur Verfügung. Für die Finanzierung der zukünftigen Großmodernisierungsmaßnahme und Wohnungseinzelmodernisierungen ist die Aufnahme von langfristigen Fremdmitteln vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

### **Risikobericht – Chancen und Risiken**

Unsere Liegenschaften befinden sich in Frankfurt am Main an guten Standorten und es besteht eine kontinuierliche Nachfrage, vor allem im mittleren und unteren Preissegment. Die Vermietungsrisiken sind deshalb als gering zu bewerten. Eine negative Entwicklung ist nicht erkennbar.

Erlösschmälerungen, verursacht durch modernisierungsbedingte Leerstände, sowie Forderungsausfälle belasten im Berichtsjahr auch weiterhin das Hausbewirtschaftungsergebnis. Wir sind weiter bestrebt, die Leerstandszeiten bei den Wohnungseinzelmodernisierungen zu verkürzen um eine Senkung der Ausfälle zu erreichen. Die Forderungen werden kontinuierlich vorgehalten und angemahnt.

Das Ansteigen der Energiepreise und damit der Anstieg der Betriebskosten sind als externe Risikofaktoren zu sehen.

Für die Wohnungsbestände liegt eine Portfolioanalyse, unter Zugrundelegung von bautechnischen und betriebswirtschaftlichen Prämissen, vor. Das Gesamtergebnis zeigt in den mittelfristigen Wirtschaftsplänen bis in das Jahr 2011 positive Rentabilitäts- und Liquiditätsergebnisse. Diese Ergebnisse bilden die Basis für die strategische Ausrichtung der zukünftigen Geschäftspolitik der Genossenschaft. Unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten und zur Erzielung einer nachhaltigen Vermietungsrentabilität sind weiterhin Investitionen geplant, die den modernisierungsbedingten Wohnungsleerstand abbauen und die Wohnqualität in unseren Genossenschaftswohnungen verbessern.

Das eingerichtete Risikofrühwarnsystem, das alle wesentlichen Risikobereiche des Unternehmens erfasst, wurde und wird auch weiterhin ergänzt.

Die Bewirtschaftung des Bestandes bildet nach wie vor den Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich wesentliche Bedeutung zu. Hierzu zählt die laufende Instandhaltung und Modernisierung bei Mieterwechseln.

Alle Wohnungen werden langfristig so ausgestattet, dass die Vermietbarkeit gewährleistet ist.

Risiken können auch aufgrund von sich ändernden Ansprüchen an eine Wohnung eintreten, die Nachfrage kann sich wegen der demografischen Entwicklung negativ entwickeln.

Für die Genossenschaft besteht die Chance, durch nachhaltige Instandhaltung sowie Modernisierung des Haus- und Wohnungsbestandes und guten Service eine hohe Zufriedenheit der Nutzer sicherzustellen und damit bei geringerem Leerstand auch in Zukunft erfolgreich am Markt zu bestehen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit längeren Zinsbindungen.

Neben den angesprochenen Risiken sind keine weiteren zu erkennen.

Bestandgefährdende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens beeinträchtigen sowie wesentliche Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

### **Prognosebericht - Modernisierung**

Die Großmodernisierungsmaßnahme in Rödelheim wird im Jahr 2011 mit einem I. Bauabschnitt beginnen. Die Kosten sind geplant und die Finanzierungsplanung steht. Die beantragte Mittelbewilligung steht noch aus. Auch wird mit weiter notwendigen Wohnungseinzelmodernisierungen im gesamten Bestand durch Mieterwechsel gerechnet. Wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr auf der Grundlage unserer Planung wieder ein positives Jahresergebnis.

## Tätigkeit der Organe

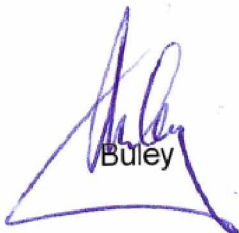
Die Organe der Genossenschaft haben gemäß Gesetz und Satzung alle erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die freundliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Dank gilt auch allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und das der Genossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt am Main, 29.04.2011


Der Vorstand



Buley



Rösner



Schmeiser

**Bilanz**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>25.687,78</b>	39.371,44
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>31.582.058,18</b>		32.564.224,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	<b>431.385,32</b>		458.659,17
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	<b>4.386.296,02</b>		4.294.802,02
4. Technische Anlagen	<b>82.374,42</b>		110.144,28
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>42.315,37</b>		44.376,55
6. Bauvorbereitungskosten	<b>112.467,55</b>		33.326,83
		<b>36.636.896,86</b>	37.505.532,94
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>220.300,00</b>		220.300,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<b>437.478,01</b>		442.609,44
3. Sonstige Ausleihungen	<b>15.119,88</b>		16.749,12
4. Andere Finanzanlagen	<b>52,00</b>	<b>672.949,89</b>	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>37.335.534,53</b>	38.224.614,94
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.262.490,54	1.310.201,81
2. Andere Vorräte		291,33	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>40.172,85</b>		38.504,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>1.424,32</b>		1.333,72
3. Forderungen an verbundene Unternehmen	<b>220,34</b>		220,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>129.376,65</b>	<b>171.194,16</b>	172.476,28
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>1.344.228,26</b>	42.011,72
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.778.204,29</b>	1.564.747,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>8.720,79</b>	20.354,51
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.122.459,61</b>	39.809.717,32

# Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	110.416,19		154.001,05
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 69.432,96 (Vorjahr: € 21.083,67)	2.282.044,62		2.213.586,59
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		5.521,95
		<b>2.392.460,81</b>	<b>2.373.109,59</b>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr € 42.000,00)	<b>1.713.000,00</b> 114.973,24		1.598.026,76
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr € 270.000,00)	<b>9.961.000,00</b> 925.150,04		9.035.849,96
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: (Vorjahr € 14.842,29)	<b>222.255,82</b> 17.993,12	<b>11.896.255,82</b>	204.262,70
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.145.246,89		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.040.123,28	<b>105.123,61</b>	104.789,26
<b>Eigenkapital</b>		<b>14.393.840,24</b>	<b>13.316.038,27</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	<b>112.395,87</b>	<b>112.395,87</b>	70.438,12
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>23.453.019,14</b>		24.247.613,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>460.296,46</b>		482.081,87
3. Erhaltene Anzahlungen	<b>1.396.174,44</b>		1.282.129,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>22.506,05</b>		53.728,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>261.439,88</b>		303.174,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr € 19.257,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.757,00 (Vorjahr € 4.282,39)	<b>19.451,53</b>	<b>25.612.887,50</b>	47.540,91
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.336,00</b>	6.972,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>40.122.459,61</b>	<b>39.809.717,32</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	5.923.960,38		5.864.275,80
aus Betreuungstätigkeit	3.145,00		3.603,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.543,86	5.965.649,24	45.667,83
<b>2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ( im Vorjahr Erhöhung)</b>		-47.711,27	60.168,01
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		18.490,00	40.030,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		598.861,70	334.916,79
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.203.183,83		2.531.870,95
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.107,12	2.236.290,95	37.404,11
<b>Rohergebnis</b>		4.298.998,72	3.779.386,37
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	457.369,87		512.113,23
b) soziale Abgaben	70.669,82	528.039,69	72.841,65
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.189.984,27	1.268.912,02
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		243.944,00	275.070,32
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>		18.443,41	18.711,61
- davon aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen: € 17.653,57 (Vorjahr € 17.852,83)			
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		9.664,67	1.156,88
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.054.733,41	1.034.601,08
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.310.405,43	635.716,56
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		55.979,70	111.616,68
<b>13. Sonstige Steuern</b>		109.178,84	107.310,62
<b>14. Jahresüberschuss</b>		1.145.246,89	416.789,26
<b>15. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		1.040.123,28	312.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		105.123,61	104.789,26

# Anhang für das Geschäftsjahr 2010

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009 gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** (Software) werden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 33,33 % abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei den Sachanlagen – **Wohnbauten** - wurden im Geschäftsjahr 2010 aktiviert:

- Die angefallenen Kosten für 14 Wohnungsmodernisierungen, die als wesentliche Verbesserung (Ausstattungssprung) im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB anzusehen sind, in Höhe von € 282.597,97. Darin sind Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) in Höhe von T€ 18.490,00 enthalten.
- Der Verkauf von 3 Häusern in Nied hat die Buchwerte um € 98.587,51 verringert. Bei den Grundstückskosten ergab sich durch den Häuserverkauf eine Umbuchung von Grundstückskosten auf Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter in Höhe von € 91.494,00.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** linear mit 2% auf die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie nachträglich angefallenen Herstellungsaufwand. Bei den Objekten in Frankfurt-Nied wird unverändert nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben.

Die Restnutzungsdauer wurde an die Laufzeit (39 Jahre) des Erbbaurechtsvertrages im Hinblick auf die hohen Investitionen angepasst. Bei den generalmodernisierten Liegenschaften wurde eine weitere Nutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten** werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Bei separaten Garagen werden jährlich 5% der Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben.

Die **Technische Anlagen** werden mit linear 10% auf die Anschaffungskosten abgeschrieben.

Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear, entsprechend der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der amtlichen AfA-Tabelle abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab dem Geschäftsjahr 2010 bis zu € 410,00 Netto im Jahr entsprechend dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz inventarisiert und im gleichen Jahr in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Als **unfertige Leistungen** werden die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Für Wohnungsleerstände sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Nominalwerten erfasst. Erkennbaren Risiken wurden durch Abschreibungen Rechnung getragen.

**Guthaben bei Kreditinstituten** wurden mit dem Nennwert angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** wurden gemäß § 250 HGB gebildet.

Die **Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe des im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten	Zugang	Abgang	Um- buchung	Abschreibungen ( kumuliert )	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009	Abschreibungen 2010
	€	€	€	€	€	€	€	€
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	91.034,64	962,29	14.876,72	0,00	51.432,43	25.687,78	39.371,44	14.645,95
II. <u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.905.795,89	282.597,97	98.587,51	91.494,00	19.416.254,17	31.582.058,18	32.564.224,09	1.111.317,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	728.232,69	0,00	0,00	0,00	296.847,37	431.385,32	458.659,17	27.273,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Drit- ter	4.294.802,02	0,00	0,00	91.494,00	0,00	4.386.296,02	4.294.802,02	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	277.698,58	0,00	0,00	0,00	195.324,16	82.374,42	110.144,28	27.769,86
Betriebs-und Geschäftsausstattung	108.457,59	6.915,80	1.011,87	0,00	72.046,15	42.315,37	44.376,55	8.976,98
Bauvorbereitungskosten	33.326,83	79.140,72	0,00	0,00	0,00	112.467,55	33.326,83	0,00
	<b>56.348.313,60</b>	<b>368.654,49</b>	<b>99.599,38</b>	<b>0,00</b>	<b>19.980.471,85</b>	<b>36.636.896,86</b>	<b>37.505.532,94</b>	<b>1.175.338,32</b>
III. <u>Finanzanlagen</u>								
Anteile an verbundenen Unterneh- men	220.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.300,00	220.300,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	455.700,00	0,00	0,00	0,00	18.221,99 *)	437.478,01	442.609,44	10.063,60 *)
Sonstige Ausleihungen	17.230,58	1.752,98	0,00	0,00	3.863,68 *)	15.119,88	16.749,12	3.863,68 *)
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
	<b>693.282,58</b>	<b>1.752,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.085,67</b>	<b>672.949,89</b>	<b>679.710,56</b>	<b>13.927,28</b>
*) Tilgung	<b>57.132.630,82</b>	<b>371.369,76</b>	<b>114.476,10</b>	<b>0,00</b>	<b>20.053.989,95</b>	<b>37.335.534,53</b>	<b>38.224.614,94</b>	<b>1.203.911,55</b>

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** setzen sich aus 902 Wohnungen, 90 Garagen und 119 Stellplätzen, sowie 14 Sonstige Einheiten zusammen.

Unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten** werden das überwiegend als Verwaltungsgebäude genutzte Gebäude und 42 Garagen/Kfz-Abstellplätze ausgewiesen.

Die Grundstücke in Frankfurt Nied, Grüne Winkel 1 – 49, Faulbrunnenweg 1-28 und Brunnenpfad 35-43 werden unter der Bilanzposition **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** ausgewiesen.

Bei dem unter **Anteile an verbundenen Unternehmen** ausgewiesenen Betrag handelt es sich um Ausleihungen und Anteile an die von der Genossenschaft gegründete Frankfurter Eisenbahnsiedlungsgesellschaft mbH. Der Geschäftsanteil ist durch Bareinlage und Sacheinlagen erbracht.

Der unter **Andere Finanzanlagen** ausgewiesene Betrag ist der voll eingezahlte Geschäftsanteil bei der Sparda-Bank Hessen eG.

Als **unfertige Leistungen** werden die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Nominalwerten erfasst. Erkennbaren Risiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Sie haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die ausgewiesene **Forderung gegen verbundene Unternehmen** besteht gegen die FESG mbH, für noch zu erstattende Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr wurden der **Gesetzlichen Rücklage** € 114.973,24 (2009 = € 42.000,00) und der **Bauerneuerungsrücklage** € 925.150,04 (2009 = € 270.000,00) zugewiesen.

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

## Sonstige Rückstellungen

	Stand 01.01. €	Zugang €	Verbrauch €	Auflösung €	Stand 31.12. €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung -Nachholung in den ersten drei Monaten	0,00	52.635,45	0,00	0,00	52.635,45
Rückstellung für Kosten Hausbewirtschaftung	17.638,12	11.490,00	11.000,00	6.638,12	11.490,00
Rückstellung für Prüfungskosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	15.000,00
Rückstellung für Steuerberatungskosten	14.700,00	8.300,00	10.429,58	0,00	12.570,42
Rückstellung für Veröffentlichung	400,00	400,00	382,01	17,99	400,00
	<b>47.738,12</b>	<b>35.190,00</b>	<b>36.811,59</b>	<b>6.656,11</b>	<b>92.095,87</b>
Rückstellung für Urlaubsansprüche	7.100,00	3.400,00	0,00	7.100,00	3.400,00
Rückstellung für interne Jahresabschluß- kosten	15.600,00	<b>16.900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.600,00</b>	16.900,00
	<b>22.700,00</b>	<b>20.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.700,00</b>	<b>20.300,00</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>70.438,12</b>	<b>55.490,00</b>	<b>36.811,59</b>	<b>29.356,11</b>	<b>112.395,87</b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie nachfolgend dar:

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	23.453.019,14 (24.247.613,42)	1.087.017,35 (873.760,25)	3.549.683,68 (3.464.609,65)	18.816.318,11 (19.909.243,52)	23.453.019,14 (24.247.613,42)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	460.296,46 (482.081,87)	28.836,11 (23.922,85)	78.944,07 (79.322,51)	352.516,28 (378.836,51)	460.296,46 482.081,87	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.396.174,44 (1.282.129,06)	1.396.174,44 (1.282.129,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	22.506,05 (53.728,93)	22.506,05 53.728,93				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	261.439,88 (303.174,74)	245.986,68 280.068,32	15.453,20 (23.106,42)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	19.451,53 (47.540,91)	19.451,53 (47.540,91)				
<b>Summe (Vorjahr)</b>	<b>25.612.887,50 (26.416.268,93)</b>	<b>2.799.972,16 (2.561.150,32)</b>	<b>3.644.080,95 (3.567.038,58)</b>	<b>19.168.834,39 (20.288.080,03)</b>	<b>23.913.315,60 (24.729.695,29)</b>	GPR GPR

GPR=Grundpfandrechte; Vorjahreszahlen in Klammern

Unter der Position **Erhaltene Anzahlungen** werden die Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Garantieeinbehalte, Verbindlichkeiten aus Betriebskosten und aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen.

Die Position **Sonstige Verbindlichkeiten** beinhaltet Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und Personalkosten.

Unter der Position **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein sich jährlich verzehrender Baukostenzuschuss ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von € 598.861,70 beinhalten Erträge aus Hausverkäufen, Erbbauzinsen, Erträge aus früheren Jahren, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und weiterer Einzelposten betrieblicher Erträge.

### D. Sonstige Angaben

Die Haftungssumme für einen Geschäftsanteil bei der Sparda-Bank Hessen, Frankfurt beträgt € 52,00. Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftungssumme wird als sehr gering eingeschätzt.

Zum Jahresende 2010 waren neben den zwei Vorstandsmitgliedern fünf Vollzeitkräfte im kaufmännischen Bereich und eine Vollzeitkraft im technischen Bereich beschäftigt. Weiter waren eine Reinigungskraft als geringfügig Beschäftigte und fünf Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

Am Bilanzstichtag bestanden weder Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes, noch des Aufsichtsrates.

Beteiligung an der FESG mbH:

100 % am Stammkapital von:	TEUR	25,0
Eigenkapital zum 31.12.2010:	TEUR	73,6
Jahresfehlbetrag 2010:	TEUR	39,4

Die Genossenschaft hat gegenüber der Volksbank Groß Gerau eine Garantierklärung (Ausfallgarantie über nominal T€ 800) für die Tochtergesellschaft FESG mbH, im Rahmen der Finanzierung der errichteten Kindertagesstätte in Frankfurt Nied, abgegeben. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

### Mitgliederbewegung

Entwicklung:	Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben
Stand 01.01.	1.328	3.721	2.213.586,59 €
Zugang	62	326	288.510,46 €
Abgang	-86	-214	-220.052,43 €
Stand 31.12.	1.304	3.833	2.282.044,62 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 2.282.044,62 (i.V. € 2.213.586,59).

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich um 24 (in 2009 = 54).

Die Zahl der Geschäftsanteile hingegen erhöht sich um 112 (in 2009 = 141).

Nettozugang € 68.458,03 = 3,00 %.

Rückständige, fällige Einzahlungen betragen € 99.319,19 (2009 = € 69.432,96) und sind auf die Erhöhung der Geschäftsanteile von € 613,55 auf € 620,00 zurückzuführen.

### Prüfungsverband

VdW südwest

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

## Gewinnverwendung

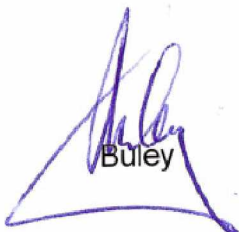
Für das Geschäftsjahr 2010 konnten nach Einstellung von € 114.973,24 in die gesetzliche Rücklage und von € 925.150,04 in die Bauerneuerungsrücklage ein Bilanzgewinn von € 105.123,61 ausgewiesen werden.

Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat an die Mitgliederversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinnes lautet wie folgt:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die für das Geschäftsjahr 2010 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben von € 2.205.610,44	€ 88.224,42
Zuweisung zu den freien Rücklagen (Andere Ergebnissrücklage)	€ 16.899,19
Bilanzgewinn	<b>€ 105.123,61</b>

Frankfurt am Main, 29.04.2011

Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG  
Der Vorstand



Buley



Rösner



Schmeiser

**Bericht des  
Aufsichtsrates**



## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsbericht 2010**

Der Aufsichtsrat hat sich während des Berichtsjahres 2010/2011 laufend über die Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet. Die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wurden regelmäßig und mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen.

Seit der vergangenen Mitgliederversammlung am 25.06.2010 tagte der Aufsichtsrat 16-mal, einschließlich der konstituierenden Sitzung. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden in der Regel im Anschluss an die Aufsichtsratssitzungen statt. Der Aufsichtsrat beauftragte aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss und einen Bauausschuss. Diese tagten zusätzlich sechs Mal.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat informierte der Vorstand den Aufsichtsrat mündlich und schriftlich über die wesentlichen Geschäftsvorgänge. Daneben hat sich der Aufsichtsrat durch die Tätigkeit seines Prüfungsausschusses ein eigenes Bild über die regelmäßige Geschäftsabwicklung in der Geschäftsstelle verschafft.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2010 wurde vom VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main, durchgeführt. Die Prüfung fand in der Zeit von 26.04.2011 bis zum 06.05.2011 in der Geschäftsstelle statt. Der Prüfer erläuterte dem Aufsichtsrat das vorläufige Prüfergebnis am 25.05.2011. Das Ergebnis der Prüfung durch den Prüfer des VdW südwest sowie die Bedeutung der Kennzahlung zur Steuerung der Genossenschaft wurden mit dem Aufsichtsrat inhaltlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 geprüft.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2010 in der vorliegenden Fassung festzustellen. Der geprüfte Jahresabschluss 2010 wird in 93. Mitgliederversammlung (2012) zum Beschluss vorgelegt. Der Jahresabschluss 2009 wurde bereits in der 91. Mitgliederversammlung (2010) beschlossen.

Am 15.12.2010 ist Herr Frank Rusko aus persönlichen Gründen von seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender und als Mitglied des Aufsichtsrates zurückgetreten. Die Neubesetzung des Sitzes im Aufsichtsrat wurde satzungskonform auf den Zeitpunkt der regulären Mitgliederversammlung 2011 verschoben.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 15.12.2010 wurde Herr Klaus Ottenhus zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 26.01.2011 wurde Herr Herbert Schmeiser durch Beschluss des Aufsichtsrates für die Dauer von 3 Jahren zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Genossenschaft bestellt. Damit besteht der Vorstand der Genossenschaft, einschließlich der beiden nebenamtlichen Vorstände, aus drei Personen.

Dieses Jahr endet die Aufsichtsrats Amtszeit von Frau Anna-Maria Lott und Frau Kathrin Brand. In der diesjährigen Mitgliederversammlung sind demnach drei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen.

Bei den Mitarbeitern, Mitarbeiterinnen und dem Vorstand der Genossenschaft bedankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Klaus Ottenhus

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein eG