

# Geschäftsbericht 2021

---



**Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG**

**Titelbild:**  
**Energetische Sanierung Henriette-Fürth-Str. 15**  
**in Frankfurt-Schwanheim**



# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021

60435 Frankfurt am Main  
Feuerwehrstr. 4  
Tel. 069-9542599-0  
**Notfall:** 069-9542599-22  
Fax 069-9542599-20  
[www.wbg-ffm.de](http://www.wbg-ffm.de)  
[info@wbg-ffm.de](mailto:info@wbg-ffm.de)

**Kooperation  
Frankfurt**  
Die Wohnungsbaugenossenschaften



DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

## Aufsichtsrat

Sabine Demes <i>Assessorin</i>	Vorsitzende	gewählt bis zur Entlastung für 2023
Franck Pascal <i>Rechtsanwalt</i>	Stellv. Vorsitzender Stellv. Schriftführer	gewählt bis zur Entlastung für 2021
Gabi Brede <i>Kommunikationsberaterin</i>	Schriftführerin	gewählt bis zur Entlastung für 2023
<b>Prüfungsausschuss</b> Hans-Rainer Pomplun <i>Industriefachwirt</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2021
Dr. Julia Schweitzer		gewählt bis zur Entlastung für 2021
Patrick Olesch		gewählt bis zur Entlastung für 2021

## Vorstand

Yavuz Tezcan	Hauptamtlich Vorsitzender	bestellt bis 2022
Cora Lehnert	Hauptamtlich	bestellt bis 2023
Gerda Schlesier	Nebenamtlich	bestellt bis 2022
Wolfgang Hoffmeister	Nebenamtlich	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, nachhaltige und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. 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.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Genossenschaftsnewsletter des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) Dezember 2017

**Kennzahlen zur Genossenschaft****auf einen Blick**

wird noch aus WODIS erstellt

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Mitglieder</b>	780	769	771	728	725
Durchschnittsalter	56	54	54	54	53
Geschäftsanteile (Anzahl)	7935	7684	7.700	7378	7.346
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)</b>	1.267.119	1.225.314	1.219.447	1.171.852	1.174.566
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1.622	1.593	1.582	1610	1.617
Anteile je Mitglied durchschn.	10,2	10	9,9	10,1	10,1
<b>Bestand Wohnungen</b>	659	646	642	640	641
Wohnfläche m <sup>2</sup>	39.548	38.717	38.318	38067	38.056
durchschnittliche Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	60	59,93	59,68	59,47	59,37
<b>Mitarbeiter</b>	5	4	4	4	3
nebenamtliche Hausmeister	19	22	20	20	19
Auszubildende	0	0	0	0	1
<b>Bilanzsumme (Mio €)</b>	45,7	37,9	33	31,2	30,9
Eigenkapital (Mio €)	15,43	15,4	14,7	14,45	13,87
Eigenkapitalquote (%)	33,78	40,58	44,54	46,31	44,85
<b>Fremdkapital Darlehen ( Mio €)</b>	26,71	19,24	15,03	13,8	14,3
<b>Fremdkapital Darlehen (%)</b>	58,49	50,64	45,54	44,3	46,3
je Mitglied (€)	34.249	25.016	19.504	18.997	19.730
<b>Nutzungsgebühr (netto, kalt)o</b>					
Wohnungen (€/m <sup>2</sup> , Monat)	7,33	7,11	7,07	7,02	6,9
gesamt (Mio €/Jahr)	3,36	3,3	3,21	3,2	3,18
<b>Instandhaltung € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mon.</b>	2,22	1,68	2,15	1,79	1,63
<b>Instandhaltung + Bestandsinvestitionen € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mon.</b>	5,7	1,98	3,18	3,90	2,07
<b>Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%)</b>	8,12	7,58	7,55	8,54	8,54
<b>Anteil Kapitaldienst an Nutzungsgebühr (%)</b>	31,52	25,72	23,02	24,96	24,96
<b>Mieterwechsel (Anzahl)</b>	30	24	37	24	33
<b>Fluktuationsrate (%)</b>	4,55	3,72	5,8	3,8	5,1
<b>Leerstandsquote per 31.12. (%)</b>	0	0	0	0	0

Lagebericht

für das  
Geschäftsjahr 2021

## Immobilienmarkt Deutschland<sup>2</sup>

### • Wohnungsangebot

- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2020 knapp 32.000 neue Wohnungen. Das waren 4 % mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2021 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 35.000 Wohnungen. Damit würde der höchste Wert seit 20 Jahren erreicht.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. 96 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2020 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger und zwar bei lediglich 61 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 29 % des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr erneut auf nur noch 23.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.
- Im Jahr 2020 wurden in Deutschland 368.600 Wohnungen genehmigt (+2,2 %). Im zweiten Jahr in Folge sind damit auch die Baugenehmigungen wieder auf Wachstumskurs.

### • Wohnungsnachfrage

- Im Zuge der Coronakrise ist die Bevölkerungszahl in Deutschland erstmals seit langem leicht gesunken. In den vergangenen neun Jahren war die Einwohnerzahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Trotz des jüngsten Rückgangs leben heute etwa rund 2,9 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010 (+3,6 %).
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2020 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 220.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2020 sind im Saldo jährlich 432.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zuwanderung schutzsuchender Flüchtlinge ist im Jahr 2020 stark gesunken. Lediglich 122.000 Personen stellten einen Antrag auf Asyl. Das waren 26 %

---

<sup>2</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022



weniger Asylgesuche als im Vorjahr und der Wert liegt weit entfernt vom letzten Höchststand im Jahr 2015.

- Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2020/2021 nochmals um 57.800 auf ein neues Allzeithoch von 2,9 Mio. In 19 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten.

- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund 31 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2020 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,5 Mio. Einwohnern.

- Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden 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. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (10,8 %), Sachsen (8,9 %) und Thüringen (8,8 %) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.

- Insgesamt haben die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen zwei Jahren um 0,6 Prozentpunkte auf 8,6 %. Ende 2020 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 153.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar.

- **Marktsituation**

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.

- Die Mieten im Bestand sind 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % gestiegen. Damit hat sich die Bestandsmietenentwicklung im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und bleibt moderat. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m<sup>2</sup>. Damit beruhigte sich die Mietentwicklung auch in diesem Segment im Vergleich zu den Vorjahren weiter deutlich. Ein Erfolg der gestiegenen Bautätigkeit.

- Mit einer Sondererhebung wurde 2019 erstmals das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Neuvertragsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bundesweit liegen 88 % der GdW-Angebote unter dem Preis, der im Mittel in Inseraten aufgerufen wird. GdW-Angebote sind so preiswert, dass sie oft nicht inseriert werden müssen. Dies gilt vor allem auch für die angespannten Märkte.

- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).
- Seit Jahresbeginn 2021 ist die allgemeine Preissteigerung in Deutschland auf ein Niveau von zuletzt 4,5 % gestiegen. Neben temporären Faktoren, wie die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkungen, haben sich vor allem die Energiepreise verteuert. Die Preisentwicklung bei den Nettokaltmieten blieb hingegen konstant bei 1,4 %. Es ist davon auszugehen, dass die Preise für Öl und Gas sich auf mittlere Sicht auf dem jetzt erreichten hohen Level einpendeln werden.

### **Wohnungsmarktbericht Rhein-Main und Frankfurt am Main 2021/2022 <sup>3</sup>**

- **WOHNUNGSMIETEN**

Während 80 Prozent der an der Umfrage beteiligten Unternehmen angeben, dass die Kaufpreise seit dem Beginn der Corona-Pandemie noch einmal gestiegen sind, beobachten 60 Prozent einen weitestgehend stabilen Vermietungsmarkt. Ein Großteil der – wenngleich moderaten – Preissteigerungen betrifft insbesondere die Spitzenmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor. Differenziert nach Stadtvierteln und Ausstattungsmerkmalen liegen die Mietpreise für Wohnungen in den westlichen Frankfurter Stadtteilen sowie in Fechenheim, Oberrad und Schwanheim im Schwerpunkt zwischen 10 und 11 Euro pro Quadratmeter. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt liegen die Schwerpunktmieten in Bockenheim bei 13,50 Euro, in Sachsenhausen bei 14,50 und in den Gründerzeitvierteln und den Neubaugebieten durchschnittlich zwischen 15 und 18 Euro pro Quadratmeter. Analog zu den Entwicklungen in der Mainmetropole sind die Mieten in den beiden Landkreisen bei den Spitzenmieten und im Schwerpunkt moderat gestiegen, während sie in den weniger präferierten Lagen oder mit einer einfachen Ausstattung stabil geblieben sind. Dort beginnen die Mietpreise bei 5 Euro und in den vorderen Taunusstädten bei 8,50 beziehungsweise 9 Euro pro Quadratmeter – im Spitzensegment werden unter anderem in Bad Homburg, Oberursel und Königstein Mietpreise von bis zu 16 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Schwerpunktmiete liegt in den Städten und Gemeinden des Hintertaunus aktuell im Schnitt bei rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt liegt die Schwerpunktmiete in Friedrichsdorf, Steinbach, Schwalbach und Sulzbach bei 10 Euro und in Bad Soden, Hofheim und Kronberg bei 12 Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen deutlich überschritten.

- **BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU**

Im IHK-Bezirk Frankfurt am Main herrscht bereits heute ein Engpass bei der Wohnraumversorgung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit einer guten Verkehrs- und Bahnanbindung ist in den Landkreisen unverändert hoch. Nur die zusätzliche Ausweisung von Bauland kann hier Abhilfe schaffen und zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und einer damit

<sup>3</sup> Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2021/2022 IHK Frankfurt

verbundenen Senkung des Mietniveaus beitragen. Daher ist es für den Standort essenziell, dass weitere Bauflächen – insbesondere in Arbeitsplatznähe – ausgewiesen werden. Die Preisspanne von Baugrundstücken für den Mietwohnungsbau reicht von 90 Euro in Weilrod bis zu 1.600 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg. Im Vordertaunus liegt der Schwerpunkt bei rund 900 Euro, in den nicht ganz optimal angebundnen Städten im Umland werden Baugrundstücke im Schnitt zwischen 150 und 250 Euro pro Quadratmeter veräußert.

- **Fazit**

Der IHK-Bezirk Frankfurt am Main ist eine Region mit einer hohen Wirtschaftskraft und Lebensqualität. Zudem punkten Frankfurt, der Hochtaunus- und der Main-Taunus-Kreis mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot. Auch nach dem Ende der Pandemie bleibt der IHK-Bezirk Frankfurt am Main ein attraktiver Wirtschaftsstandort und wird weiterhin Unternehmen und Fachkräfte anziehen. Zwischen 2011 und 2020 ist die Zahl der Einwohner in Frankfurt am Main um 12,9 Prozent, im Hochtaunuskreis um 4,5 Prozent und im Main-Taunus-Kreis um 6,4 Prozent gestiegen. Mit dieser Wachstumsdynamik konnte die Bautätigkeit nicht mithalten. Die Zahl der neuen Haushalte übersteigt die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in einigen Städten und Gemeinden des IHK-Bezirk Frankfurt am Main zum Teil deutlich. Zum Vergleich: Seit dem Jahr 2011 ist der Bestand an Wohnungen in Frankfurt am Main um 9,7 Prozent, im Hochtaunuskreis um 3,9 Prozent und im Main-Taunus-Kreis um 5,3 Prozent gestiegen. Die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt bleiben bestehen: Ohne die spürbare Vergrößerung des Wohnungsangebotes im Außenbereich werden Bodenpreise, Kaufpreise und Mieten nicht wirkungsvoll sinken. Zudem kommen mit den steigenden Rohstoff- und Energiepreisen sowie den Material- und Lieferengpässen und dem Fachkräftemangel insbesondere auf die Baubranche weitere Risiken hinzu. Diese Ergebnisse bestätigt auch die im November 2021 durchgeführte Umfrage der Frankfurter Immobilienbörse: Die anhaltende Kluft zwischen Angebot und Nachfrage zusammen mit den aktuellen Herausforderungen auf dem Rohstoffmarkt und dem Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft wird auch in den kommenden Monaten dafür sorgen, dass die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main angespannt bleibt.

### **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 2021 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

- **Exkurs Corona-Pandemie**

Im Geschäftsjahr 2021 war die Geschäftsstelle durchgehend voll besetzt. Von Januar 2021 bis Juni 2021 wurde der Mietergemeinschaftsraum als zusätzliche Bürofläche genutzt, um den Kontaktbeschränkungen Genüge zu tun.

- Mieterhöhungen

Wie im Jahr zuvor wurde auch im Geschäftsjahr 2021 auf eine Anpassung der Mieten verzichtet.

- Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen

Durch die anhaltenden Kontaktbeschränkungen wurden alle Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen in digitaler Form abgehalten.

- Mitgliederversammlung 2021

Wegen der anhaltenden Covid-19-Pandemie und den Kontaktbeschränkungen, wurde im Geschäftsjahr 2021 die Mitgliederversammlung, wie im Vorjahr erfolgreich im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

- Lieferengpässe

Pandemiebedingt bestand weiterhin längere Lieferzeiten von Baumaterialien.

Bei dem Neubauvorhaben an der Friedberger Landstr. kam es durch Lieferengpässe im Holzbereich zu einer Bauverzögerung.

- **Bestandsentwicklung**

Grundstücke mit Wohnbauten:

	<b>Anfangsstand</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>31.12.2021</b>
Wohnfläche m <sup>2</sup>	38.717,43	830,25		39.547,68
gewerbliche Fläche m <sup>2</sup>	366,24			366,24
<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>39.083,67</b>	<b>830,25</b>		<b>39.913,92</b>
Wohnungen Anzahl	646	13		659
Gewerbliche Einheiten Anzahl	2			2
Sonstige Einheiten Anzahl	5	1		6
Garagen	36			36
Tiefgaragenplätze	7			7
Stellplätze	132	5		137

Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro sowie eine Krabbelstube.

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um 5 Mansarden und einem Gemeinschaftsraum.

Der Zugang ist das zum 01.10.2021 fertiggestellte Objekt im Sossenheimer Weg 64+66 mit 13 Wohnungen, davon eine WG für bis zu 4 Menschen mit Behinderung, einem Gemeinschaftsraum und 5 Kfz.-Stellplätzen.

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 125 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

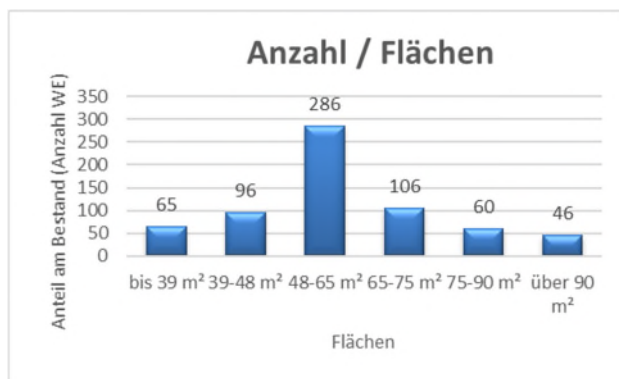
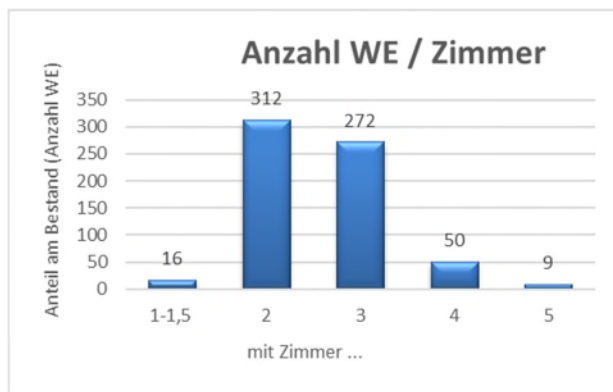
Dies sind 18,97 % des Wohnungsbestandes. 534 Wohnungen sind frei finanziert (81,03 % des Bestandes).

- **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. 700 Wohnungssuchende. Die Bewerbungen sind i. d. R. nicht älter als ein Jahr.

- **Größe der Wohnungen**



- **Mieterwechsel**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 30 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 4,55 % (2017 bis 2020: Ø 4,61 %) des Bestandes. Diese konstant geringe Fluktuation ist auch ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Neubautätigkeit**

- **Friedberger Landstr. 34:**



Der Grundstein für das Neubauprojekt an der Friedberger Landstr. (Nähe Bethmannpark) wurde im Juli 2021 gelegt. Hier werden 8 Wohnungen und eine Einrichtung für eine Kindertagespflege, sowie 3 Kfz.-Abstellplätze, wovon 1 als Car-Sharing-Stellplatz dienen wird, entstehen. **Fertigstellung:** 4. Quartal 2022

○ **Röderbergweg 71 a, b, c:**

Der Neubau begann im Februar 2020 mit dem Abriss der 14 Garagenstellplätze.

Die Tiefgarage und der Hochbau des Wohnhauses sind bereits fertiggestellt. Derzeit geht der Innausbau weiter. Zudem befindet sich die Tiefgaragenrampe in der Fertigstellung. Bezugsfertig: 01.08.2022



○ **Waldschmidtstr. 116**

Auf dem Erbbaugrundstück mit 720 qm in der Waldschmidtstraße 116 soll ein Wohnhaus mit 15 Wohnungen mit Drei- und Vier-Zimmern entstehen. Der Neubau wird aus fünf Stockwerken zuzüglich eines Staffelgeschosses bestehen. Die Wohnungen sind unter anderem mit Terrassen im Erdgeschoss sowie Loggien und großformatigen Fenstern ausgestattet



● **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:

	<b>Euro 2021</b>	<b>Euro 2020</b>
laufende Instandhaltung	435.536,45	442.290,79
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	617.427,03	339.408,49
Zwischensumme	1.052.963,48	781.699,28
Periodische Instandhaltung Großmaßnahmen (in 2021 = aktivierte Kosten)	1.653.046,63	137.887,85
<b>Gesamtsumme Instandhaltung</b>	<b>2.706.010,11</b>	<b>919.587,13</b>

- **Periodische Instandhaltung Großmaßnahme (aktivierte Kosten)**

- **Henriette-Fürth-Str. 15**

Der erste Abschnitt der energetischen Sanierungsmaßnahme konnte im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen werden.

Im ersten Abschnitt wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Wärmedämmung Fassade und Sockel
- Neue Hauseingangstüren/Kelleraußentüren
- Erneuerung Kellerfenster
- Neue Kellertüren im Treppenhaus
- Flachdachsanieierung mit einer Wärmedämmung
- Erneuerung der Brüstungen
- Erneuerung Bodenbelag in den Laubengängen
- Austausch der Laubengangtüren
- Einbau neuer Fenster (Kunststoff mit 3-fach Verglasung)
- Austausch Wohnungseingangstüren



Im zweiten Sanierungsabschnitt werden die Versorgungsstränge saniert. Die Mieter erhalten die Möglichkeit optional ihr Bad sanieren zu lassen. Der zweite Abschnitt soll im Mai 2022 beginnen.

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 79,1 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Sie liegt im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften im Durchschnitt. Die Vermögenslage wird im wesentlichen durch das hohe Bauvolumen beeinflusst.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:



Übersicht Vermögenslage	31.12.2021 T€	%		31.12.2020 T€	%
Anlagevermögen	42.385,4	92,8		35.776,6	94,3
Umlaufvermögen	3.287,2	7,2		2.144,3	5,7
Gesamtvermögen	45.672,6	100,0		37.920,9	100,0
Verbindlichkeiten	28.396,1			20.939,8	
Rückstellungen	1.844,5			1.628,1	
Rechnungsabgrenzungsposten	3,9			4,1	
Reinvermögen am 31.12.	15.428,1			15.348,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	15.348,9			14.700,0	
<b>Vermögensänderung</b>	<b>79,2</b>	<b>0,5</b>		<b>648,9</b>	<b>4,4</b>

Übersicht Kapitallage	31.12.2021 T€	%		31.12.2020 T€	%
Eigenkapital	15.428,1	33,78		15.348,9	40,48
Rückstellungen	1.844,5	4,04		1.628,1	4,29
Verbindlichkeiten	28.396,1	62,17		20.939,8	55,22
Rechnungsabgrenzungsposten	3,93	0,01		4,07	0,01
<b>Gesamtkapital</b>	<b>45.672,6</b>	<b>100,0</b>		<b>37.920,9</b>	<b>100,0</b>

- **Ertragslage**

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2021 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Hausbewirtschaftung bestimmt. Gegenüber dem Jahr 2020 hat sich der Jahresüberschuss verringert.

Die Verringerung des Jahresüberschusses zum Vergleichsjahr 2020 resultiert im wesentlichen durch höhere Instandhaltungsausgaben und der Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge (keine Veräußerungen aus dem Anlagevermögen und der Auflösung von Pensionsrückstellungen).

Übersicht Ertragslage	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	203,7	477,6
Kapitaldisposition	-151,8	-133,3
Mitgliederverwaltung	-18,4	-18,4
Ordentliches Ergebnis	33,5	325,9
Sonstiges Ergebnis	70,5	333,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,8	1,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>104,8</b>	<b>661,0</b>

- **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 804 vorgenommen. Die zum 31.12.2021 bestehende Finanzreserve TEUR 1.923 wurden durch die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln aufgestockt, um die Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit zu erfüllen.

Die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln ist aufgrund des hohen Bauvolumens unumgänglich. Für die Realisierung der Bauprojekte werden unter anderem auch KfW-Mittel für ‚Energieeffizient Bauen‘ oder ‚Energieeffizient Sanieren‘ aufgenommen.

Im Geschäftsjahr 2021 erhielt die Genossenschaft einen Tilgungszuschuss in Höhe von EUR 60.000 für ein KfW-Darlehen.

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

- **Wirtschaftsplan für 2022**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 268,9 TEUR 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.

Um den Aufgaben und steigenden Anforderungen in gewohnter Qualität gerecht zu werden, haben wir unser Team um einen weiteren Mitarbeiter ab dem 01.04.2021 verstärkt.

- **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 Wohnbaugenossenschaften. 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 2-3 % p.a. des Nominalbetrages sowie mit Zinsfestschreibungen von in der Regel 10 Jahren bei älteren Darlehensverträgen und 20-30 Jahren bei Neuverträgen. 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 anspruchsvollen 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 2022 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Seit dem 01.01.2021 gilt das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) auch in den Bereichen Wärme und Verkehr. Es wird ein Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen erhoben, die durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen. Die Wohnhäuser der Genossenschaft sind ebenfalls von der CO<sub>2</sub>-Bepreisung betroffen. Es ist weiterhin unklar, ob die anfallenden Steuern gänzlich oder in Teilen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegbar sein werden. Eine nicht Umlagefähigkeit würde sich ertragsmindernd auswirken.

Die weiterhin anhaltende pandemische Lage stellt die Genossenschaft vor Herausforderungen. Wie zuvor beschrieben, mussten organisatorische Maßnahmen in der Geschäftsstelle getroffen werden.

Im Bereich der Neubauvorhaben, energetischen Sanierungsmaßnahmen und Großinstandhaltungsmaßnahmen sind längere Lieferzeiten von bestimmten Baumaterialien zu verzeichnen.

- **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 2021 abgeschlossenen Baumaßnahmen und den hinzukommenden Neubauprojekten wird sich die Ertragslage auch zukünftig verbessern. Die Genossenschaft ist auch weiterhin an Grundstücken für Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet interessiert.

Die steigenden Grundstückspreise führen zu einer Erhöhung der zu kalkulierenden Mieten im Neubaubereich. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Durchschnittsmieten der Genossenschaft steigen.

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. Insbesondere in Zeiten der Pandemie waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine tragende Stütze.

Deshalb gilt unser besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft.

**Bilanz**

**Gewinn- und Verlust-  
rechnung**

**für das  
Geschäftsjahr 2021**

## Aktiva

		31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		14.024,55	8.816,05
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.132.340,88		30.258.909,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	565.704,95		571.528,91
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.548,97		106.265,94
4. Anlagen im Bau	8.262.180,95		4.314.555,02
5. Bauvorbereitungskosten	292.972,59	42.364.748,34	509.947,91
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Andere Finanzanlagen	4.000,00	6.600,00	4.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>42.385.372,89</b>	<b>35.776.623,43</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.257.849,45	1.226.538,92
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	62.486,47		58.645,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	44.243,41	106.729,88	7.319,83
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.922.638,47	851.809,68
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>3.287.217,80</b>	<b>2.144.313,65</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>45.672.590,69</b>	<b>37.920.937,08</b>

## Passiva

		31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.840,00		49.270,55
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Mindestzahlungen 2.481,21 € (Vorjahr 4.125,34 €)	1.267.118,79		1.225.314,66
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	0,00	1.298.958,79	1.280,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 13.692,00 € (i.V. 98.007,12 €)	1.708.425,16		1.694.869,33
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 40.000,00 € (i.V. 114.158,91 €)	8.364.821,03		8.324.821,03
3. Andere Ergebnisrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 0,00 € (i.V. 400.000,00 €)	4.004.607,76	14.077.853,95	4.004.607,76
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	104.820,35		660.988,72
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-53.555,83	51.264,52	-612.166,03
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.428.077,26</b>	<b>15.348.986,02</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.818.478,00		1.604.105,00
2. Sonstige Rückstellungen	26.000,00	1.844.478,00	24.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.562.426,71		15.004.814,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.152.073,35		4.234.665,52
3. Erhaltene Anzahlungen	1.158.041,64		1.161.015,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.036,68		72.187,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	426.494,23		401.447,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €) im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)	50.035,71	28.396.108,32	65.648,01
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.927,11	4.067,47
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>45.672.590,69</b>	<b>37.920.937,08</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

			2020
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.429.761,67	4.301.824,65
2. Erhöhung (i. Vj. Minderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		31.310,53	-50.314,16
3. anderere aktivierte Eigenleistungen		135.253,57	71.588,03
4. Sonstige betriebliche Erträge		74.875,20	339.538,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.234.882,53	1.831.601,13
<b><u>Rohergebnis</u></b>		<b>2.436.318,44</b>	<b>2.831.036,36</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	542.876,73		467.158,09
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	244.449,52	787.326,25	142.687,08
davon für Altersversorgung 141.076,35 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		796.680,10	749.309,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		184.206,48	296.510,62
9. Sonstige Zinserträge		0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		431.271,44	383.542,21
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-763,82	-1.419,39
<b><u>Ergebnis nach Steuern</u></b>		<b>237.597,99</b>	<b>793.248,48</b>
12. Sonstige Steuern		132.777,64	132.259,76
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>		<b>104.820,35</b>	<b>660.988,72</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a. in gesetzliche Rücklage		13.555,83	98.007,12
b. in Bauerneuerungsrücklage		40.000,00	114.158,91
c. in freie Rücklage		0,00	400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>51.264,52</b>	<b>48.822,69</b>



## 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 2021 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 3 Jahre.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten und Tiefgaragen und 33 Jahre für Garagen,
- Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten 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 vor auszuzahlenden Erbbauzinsen wurde ein Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5% errechnet. In die Barwertermittlung ist die Prämisse einer vierteljährlichen vorschüssigen Zahlung eingeflossen.
- Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Wohnbauten ist ein Erbbaurecht enthalten. Bei der Ermittlung der vor auszuzahlenden Erbbauzinsen wurde ein Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,5% errechnet. In die Barwertermittlung ist die Prämisse einer vierteljährlichen vorschüssigen Zahlung eingeflossen.
- 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.
- 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 2,3 % (Stichtag Dezember 2020) bzw. 1,87 % (Stichtag Dezember 2021 / 10 Jahresdurchschnittszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 155.878 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen bewertet.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

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

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

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

Art der Verbindlichkeit	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	22.562.426,71 (15.004.814,67)	920.513,17 (667.074,57)	21.641.913,54 (14.337.740,10)	18.064.647,21 (11.886.878,64)	22.496.806,81 (14.933.770,44)	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	4.152.073,35 (4.234.665,52)	83.394,10 (82.592,17)	4.068.679,25 (4.152.073,35)	3.726.693,86 (3.813.491,98)	4.152.073,35 (4.234.665,52)	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	1.158.041,64 (1.161.015,25)	1.158.041,64 (1.161.015,25)				
aus Vermietung	47.036,68 (72.187,38)	47.036,68 (72.187,38)				
aus Lieferungen und Leistungen	426.494,23 (401.447,76)	426.494,23 (401.447,76)				
sonstige Verbindlichkeiten	50.035,71 (65.648,01)	46.901,67 (62.468,91)	3.134,04 (3.179,10)	3.134,04 (3.179,10)		
<b>Gesamt</b>	<b>28.396.108,32</b> (20.939.778,59)	<b>2.682.381,49</b> (2.250.324,86)	<b>25.713.726,83</b> (18.492.992,55)	<b>21.794.475,11</b> (15.703.549,72)	<b>26.648.880,16</b> (19.168.435,96)	

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, Wohnungsbauprämien und Dividenden früherer Jahre ausgewiesen.

Anlagespiegel Anschaffungs- und Herstellungskosten

Fremdkapital-  
zinsen Im Gj.

	Stand 01.01. 2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €	aktivierter Betrag €
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.764,19	8.740,55	0,00	0,00	43.504,74	
<b>Sachanlagen</b>						<b>48.465,59</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.950.166,72	10.327,48	61.056,72	3.666.686,09	47.566.123,57	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	573.923,06	0,00	0,00	0,00	573.923,06	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.666,25	50.091,53	4.541,61	0,00	322.216,17	
Anlagen im Bau	4.314.555,02	7.188.846,29		-3.241.220,36	8.262.180,95	
Bauvorbereitungskosten	509.947,91	208.490,41	0,00	-425.465,73	292.972,59	
	49.625.258,96	7.457.755,71	65.598,33	0,00	57.017.416,34	
<b>Finanzanlagen</b>						
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	
<b>Summe</b>	<b>49.666.623,15</b>	<b>7.466.496,26</b>	<b>65.598,33</b>	<b>0,00</b>	<b>57.067.521,08</b>	

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2021 €	Veränd. i.Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2021 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.948,14	0,00	0,00	3.532,05	0,00	29.480,19	14.024,55	8.816,05
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.691.257,12	0,00	0,00	742.525,57	0,00	14.433.782,69	33.132.340,88	30.258.909,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.394,15	0,00	0,00	5.823,96	0,00	8.218,11	565.704,95	571.528,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.400,31	4.531,63	0,00	44.798,52	0,00	210.667,20	111.548,97	106.265,94
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.262.180,95	4.314.555,02
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.972,59	509.947,91
	13.864.051,58	4.531,63	0,00	793.148,05	0,00	14.652.668,00	42.364.748,34	35.761.207,38
<b>Finanzanlagen</b>								
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
<b>Summe</b>	<b>13.889.999,72</b>	<b>4.531,63</b>	<b>0,00</b>	<b>796.680,10</b>	<b>0,00</b>	<b>14.682.148,19</b>	<b>42.385.372,89</b>	<b>35.776.623,43</b>

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2021 von TEUR 339,5 auf TEUR 74,9 gemindert.

Die Erträge entstanden im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 17,3, Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 12,2, 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 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultieren aus:

	2021	2020
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	1.097.058,11	966.189,49
Regiebetrieb	7.215,96	7.227,39
Instandhaltungskosten	1.052.963,48	781.699,28
Erbbauzinsen	76.504,98	75.344,97
Pacht	1.140,00	1.140,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.234.882,53</b>	<b>1.831.601,13 €</b>

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

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 151,8 (i.V. TEUR 133,2)

Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten eine Rückerstattung aus Körperschaftsteuern.

Die Steuer entsteht durch nicht wohnungswirtschaftliche Umsätze (partielle Steuerpflicht) für Erträge aus einer Mobilfunkanlage auf einem Hochhaus, Erträge aus Stromeinspeisungen (Photovoltaik und BHKW) und Mieteinnahmen aus Gewerbeflächen (Kita).

Die sonstigen Steuern setzen sich aus Grundsteuern für Mietobjekte und 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 Bau-maßnahmen, liegen Verpflichtungen in Höhe von ca. 3.541 TEUR vor.

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister, Reinigungskräfte Regiebetrieb	1	19
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>19</b>

### Vorstand

Gerda Schlesier    Cora Lehnert    Wolfgang Hoffmeister    Yavuz Tezcan

### Aufsichtsrat

Sabine Demes  
*Assessorin*  
(Vorsitzende)

Frank Pascal  
*Rechtsanwalt*  
(stellv. Vorsitzender)

Hans-Rainer Pomplun  
*Industriefachwirt*

Patrick Olesch  
*Berater*  
*orga. Gebäudeplanung*

Dr. Julia Schweitzer  
*Rechtsanwältin*

Gabi Brede  
*Kommunikationsberaterin*

Mitgliederbewe- gung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2021	769	7.684
Zugänge	39	502
Abgänge	28	251
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>780</b>	<b>7.935</b>

Das ergibt einen Zuwachs von 11 Mitgliedern und einer Steigerung von 251 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Stand am 1.1.2021	1.225.314,66
Abgänge früherer Jahre	0,00
Zugänge	81.644,13
Abgänge	39.840,00
Stand am 31.12.2021	1.267.118,79

### 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 51.264,52 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.281.624,63 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 51.264,52.

Frankfurt am Main, den 07. März 2022

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 2021 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 virtuelle 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 2021 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 2021 geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2021 wieder ein positives Ergebnis erzielt hat.

Frankfurt am Main, den 07. März 2022

Sabine Demes

Vorsitzende des Aufsichtsrats



## Die Liegenschaften (nach Baujahren)

<b>Straße</b>	<b>Stadtteil</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Wohnungen</b>
Rabekopfweg bis Nr. 23 Kellerskopfweg 27 / Rabekopfw. 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	Zeilsheim	1954	2
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. 12	Fechenheim	2018	3
Schiesshüttenstr. 10	Fechenheim	2020	6
Sossenheimer Weg 64 + 66	Unterliederbach	2021	13

659



### **Solidarität mit Menschen weltweit – über die DESWOS!**

Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben! Das ist für uns in der Wohnungswirtschaft naheliegend.

Deshalb unterstützen wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 16 Jahren als Mitglied und Förderer.

**In Pakistan** setzen sich die DESWOS und ihre Partnerorganisation Concern-lane Alliance for Rural Areas (CLARA) seit vielen Jahren für die Minderheit der Christen ein. Als Minderheit in einer muslimisch geprägten Mehrheitsgesellschaft werden viele Christen in Pakistan gesellschaftlich ausgegrenzt und leben unterhalb der Armutsgrenze. Viele sind obdachlos oder wohnen zu übersteuerten Mieten in nahezu fensterlosen Hütten, ohne eigene Toilette und Waschmöglichkeit. Im Ort Chak 412 förderte die DESWOS für 30 besonders betroffene Familien den Bau von Häusern mit 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Toiletten und Waschgelegenheiten. Jede Familie erhielt eine kleine Ackerfläche. Die wirtschaftliche Verbesserung ermöglicht den Schulbesuch für die Kinder und schafft eine Perspektive für die Zukunft der ganzen Familie.



In Südafrika fördert die DESWOS bereits seit vielen Jahren im Township Mfuleni bei Kapstadt den Umbau ausgedienter Seecontainer zu Kindertagesstätten. Bestehende informelle Kitas werden durch die Container-Module erweitert und erhalten so einen liebevoll gestalteten Betreuungsraum für die Kleinen, eine Küche oder eine Toilette mit Waschraum. Zum Projekt gehört auch die umfangreiche Fortbildung der Betreuerinnen zu qualifizierten Fachkräften.



Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
Astrid Meinicke  
Innere Kanalstr. 69  
50823 Köln  
Tel.: 0221 57 989 37  
astrid.meinicke@deswos.de  
www.deswos.de

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.





Feuerwehrstr. 4  
60435 Frankfurt am Main  
Telefon 069-9542599-0  
Notfall: 069-9542599-22  
Telefax 069-9542599-20  
E-Mail: [info@wbg-ffm.de](mailto:info@wbg-ffm.de)  
Internet: [www.wbg-ffm.de](http://www.wbg-ffm.de)