

Geschäftsbericht 2022



Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Titelbild:
**Neubau ‚Röderbergweg 71 a-c‘
in Frankfurt-Ostend**



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

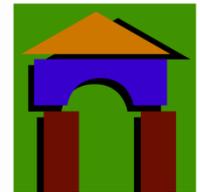
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

60435 Frankfurt am Main
Feuerwehrstr. 4
Tel. 069-9542599-0
Notfall: 069-9542599-22
Fax 069-9542599-20
www.wbg-ffm.de
info@wbg-ffm.de

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbau
Genossenschaften



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

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 2024 |
| Gabi Brede <i>Kommunikationsberaterin</i> | Schriftführerin | gewählt bis zur Entlastung für 2023 |
| Prüfungsausschuss Hans-Rainer Pomplun <i>Industriefachwirt</i> | | gewählt bis zur Entlastung für 2024 |
| Dr. Julia Schweitzer <i>Rechtsanwältin</i> | | gewählt bis zur Entlastung für 2024 |
| Patrick Olesch <i>Unternehmensberater</i> | | gewählt bis zur Entlastung für 2024 |

Vorstand

| | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------|
| Yavuz Tezcan | Hauptamtlich Vorsitzender | bestellt bis 2027 |
| Cora Lehnert | Hauptamtlich | bestellt bis 2023 |
| Gerda Schlesier | Nebenamtlich | bestellt bis 2027 |
| Wolfgang Hoffmeister | Nebenamtlich | bestellt bis 2027 |

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.“¹

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

| Kennzahlen zur Genossenschaft auf einen Blick | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mitglieder | 801 | 781 | 769 | 771 | 728 |
| Durchschnittsalter | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| Geschäftsanteile (Anzahl) | 8.229 | 7.935 | 7.684 | 7.700 | 7378 |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€) | 1.308.207 | 1.267.119 | 1.225.314 | 1.219.447 | 1.171.852 |
| je Mitglied (€/Mitglied) durchschn. | 1.633 | 1.624 | 1.593 | 1.582 | 1.610 |
| Anteile je Mitglied durchschn. | 10,3 | 10,2 | 10 | 9,9 | 10,1 |
| Bestand Wohnungen | 673 | 659 | 646 | 642 | 640 |
| Wohnfläche m ² | 40.633 | 39.548 | 38.717 | 38.318 | 38.067 |
| durchschnittliche Wohnungsgröße m ² | 60,4 | 60,0 | 59,93 | 59,68 | 59,47 |
| Mitarbeiter | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 |
| nebenamtliche Hausmeister | 19 | 19 | 22 | 20 | 20 |
| Bilanzsumme (Mio. €) | 48,7 | 45,7 | 37,9 | 33,1 | 31,2 |
| Eigenkapital (Mio. €) | 15,64 | 15,43 | 15,4 | 14,7 | 14,58 |
| Eigenkapitalquote (%) | 32,08 | 33,78 | 40,58 | 44,38 | 46,58 |
| Fremdkapital Darlehen (Mio. €) | 29,3 | 26,71 | 19,24 | 15,03 | 13,8 |
| Fremdkapital Darlehen (%) | 60,15 | 58,49 | 50,64 | 45,54 | 44,1 |
| je Mitglied (€) | 36.581 | 34.249 | 25.016 | 19.504 | 19.024 |
| Nutzungsgebühr (netto, kalt) | | | | | |
| Wohnungen (€/m ² , Monat) | 7,53 | 7,32 | 7,18 | 7,07 | 7,02 |
| gesamt (Mio. €/Jahr) | 3,56 | 3,36 | 3,3 | 3,21 | 3,2 |
| Instandhaltung € pro m² Wohnfläche mon. | 2,51 | 2,22 | 1,68 | 2,15 | 1,79 |
| Instandhaltung + Bestandsinvestitionen € pro m² Wohnfläche mon. | 3,78 | 5,70 | 1,98 | 3,18 | 3,90 |
| Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%) | 8,48 | 8,12 | 7,58 | 7,55 | 7,20 |
| Anteil Kapitaldienst an Nutzungsgebühr (%) | 36,22 | 31,52 | 25,72 | 23,02 | 22,74 |
| Mieterwechsel (Anzahl) | 48 | 30 | 24 | 37 | 24 |
| Fluktuationsrate (%) | 7,1 | 4,6 | 3,7 | 5,8 | 3,8 |
| Leerstandsquote per 31.12. (%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Wohnungsmarkt- bericht

- **Wohnungsangebot**

– Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %.

– Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

– Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. Euro in den Wohnungsneubau; ein Rekordhoch. Für das Jahr 2022 rechnen die GdW-Unternehmen mit einer spürbaren Eintrübung des Investitionsklimas. Die Investitionen dürften dann bei 19,3 Mrd. Euro liegen.

– Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren wieder zurück. Sie sank um 4,2 % auf rund 293.000 Einheiten. Besonders stark nahm die Zahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-8,7%) ab. Der Mietwohnungsneubau schrumpfte um 4,7 %, während sich das Eigentumswohnungssegment relativ gut behaupten konnte (-2,1%).

– Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2021 knapp 29.000 neue Wohnungen. Auch hier ein Rückgang zum Vorjahr. Für das Jahr 2022 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 26.000 Wohnungen. Durch Materialmängel, Lieferengpässe und Kostensteigerungen gerät der Wohnungsneubau zunehmend in schwieriges Fahrwasser.

– Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Neubau von 381.000 Wohnungen genehmigt (+3,3 %). Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.

– Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsneubau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsneubau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozialwohnungen.

² GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

– Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte. 1 Kurzfassung 8 Wohnungsnachfrage

– Im Jahr 2021 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland leicht um 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen gewachsen. Im Jahr davor war bedingt durch den Corona-Lockdown erstmals seit langem ein Rückgang zu verzeichnen. Heute leben rund 3 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.

– Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Coronakrise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

– Die Zahl der Studierenden erreichte im Wintersemester 2021/2022 ein neues Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie allerdings nur noch geringfügig um rund 4.000 Personen. In 20 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 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 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 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,6 Mio. Einwohnern.

– Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler 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 Außenwanderung, 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 (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen 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 vier Jahren um 0,7 Prozentpunkte auf 8,7 %. Ende 2021 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 155.000 Wohnungen leer.

• **WOHNUNGSMIETEN**

Die unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse durchgeführte Umfrage zeigt, dass steigende Bauzinsen und die Verteuerung von Rohstoffen und Bauleistungen dazu geführt haben, dass ehemals Kaufinteressierte auf Mietobjekte ausweichen. Die Folge: eine Verschärfung der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Vor allem die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor sind im Frankfurter Stadtgebiet im Jahr 2022 gestiegen. Die Preise für eine Wohnung in den westlichen Stadtteilen sowie in Fechenheim und Schwanheim liegen zwischen 10 und 12 Euro pro Quadratmeter. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt liegen die Schwerpunktmieten in Bockenheim und Bornheim bei 14 Euro, in Sachsenhausen bei 14,50 Euro und in den Gründerzeitvierteln und den Neubaugebieten durchschnittlich zwischen 15 und 18 Euro pro Quadratmeter. Analog zu den Entwicklungen in der Mainmetropole sind die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beiden Landkreisen 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 Euro beziehungsweise 9 Euro pro Quadratmeter – im Spitzensegment werden unter anderem in Bad Soden, Königstein und Oberursel Mietpreise 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, Schwalbach, Steinbach und Sulzbach bei 10 Euro und in Bad Soden, Eschborn 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**

Die aktuell für den Eigentumsmarkt geltenden Rahmenbedingungen haben auch die Kaufpreise für Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau stagnieren lassen. Die Preisspanne von Grundstücken 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 angebundenen Städten im Umland werden Baugrundstücke im Schnitt zwischen 120 und 250 Euro pro Quadratmeter veräußert. Bei der Frage nach den größten Herausforderungen für den Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main nennen die Unternehmen den Angebotsmangel an Bauland für den Wohnungsbau. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit einer guten Verkehrs- und Bahn-anbindung ist in den Landkreisen unverändert hoch. Aufgrund des Bevölkerungswachstums steigt der Bedarf nach beziehbarem Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Daher appellieren die Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse an die Städte und Gemeinden in der Region, mehr Bauland für Wohnimmobilien auszuweisen und zu erschließen.

³ Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2022/2023 IHK Frankfurt

- **Fazit und Ausblick Immobilienmarkt 2023**

Der Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main befindet sich zu Jahresbeginn 2023 in einem Spannungsfeld zwischen hohen Energie- und Rohstoffpreisen, erschwerten Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Bauzinsen, fehlenden Fach- und Arbeitskräften und einer hohen Inflationsrate. Die Summe der aktuellen wirtschaftlichen und konjunkturellen Herausforderungen wird zum Bremsfaktor für die weiteren Neubauaktivitäten in der Region. Das Baugewerbe berichtet bereits von zum Teil massiver Zurückhaltung bei der Planung und Projektierung von Neubauvorhaben. Auch bei Investitionen im Bestand herrscht derzeit eine deutliche Zurückhaltung, was unter anderem aus den gestiegenen Anforderungen an energetische Sanierungen und den allgemeinen baurechtlichen und bürokratischen Vorgaben resultiert. Inwieweit sich die derzeitige Kaufzurückhaltung im Laufe des Jahres 2023 fortgesetzt, bleibt abzuwarten. Die Expertinnen und Experten der Frankfurter Immobilienbörse rechnen mit stagnierenden beziehungsweise mit sinkenden Kaufpreisen. Damit der Wohnungsbau nicht zum Erliegen kommt, sollte der Fokus nun auf dem Abbau der Investitionshemmnisse liegen. Dazu gehören eine Reduzierung der Planungs- und Genehmigungszeiten ebenso wie eine Lockerung von baurechtlichen Vorgaben und kommunalen Vorschriften, um beispielsweise den Dachausbau und Aufstockungspotenziale zu erleichtern. Durch gezielte Fördermaßnahmen sollten Investitionen in den Neubau und Bestand erleichtert werden

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 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 laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

- **Bestandsentwicklung**

Grundstücke mit Wohnbauten:

| | Anfangsstand | Zugang | Abgang | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Wohnfläche m ² | 39.547,68 | 1.085,37 | | 40.633,05 |
| gewerbliche Fläche m ² | 366,24 | | | 366,24 |
| Gesamt m² | 39.913,92 | 1.085,37 | | 40.999,29 |
| Wohnungen Anzahl | 659 | 14 | | 673 |
| Gewerbliche Einheiten Anzahl | 2 | | | 2 |
| Sonstige Einheiten Anzahl | 6 | 1 | | 7 |
| Garagen | 36 | | 7 | 29 |
| Tiefgaragenplätze | 7 | 17 | | 24 |
| Stellplätze | 137 | | | 137 |

Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro sowie eine Krabbelstube.

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um 5 Mansarden und zwei Gemeinschaftsräumen, wovon ein Gemeinschaftsraum zusätzlich als Gästezimmer genutzt werden kann.

Der Zugang ist das zum 01.08.2022 fertiggestellte Objekt im Röderbergweg 71 a-c mit 14 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 17 Kfz.-Stellplätzen in der Tiefgarage.

Der Abgang von 7 Garagen betrifft den Abriss einer Garagenzeile in der Waldschmidtstr. 118-124.

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 125 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

Dies sind 18,57 % des Wohnungsbestandes. 548 Wohnungen sind frei finanziert (81,43 % des Bestandes).

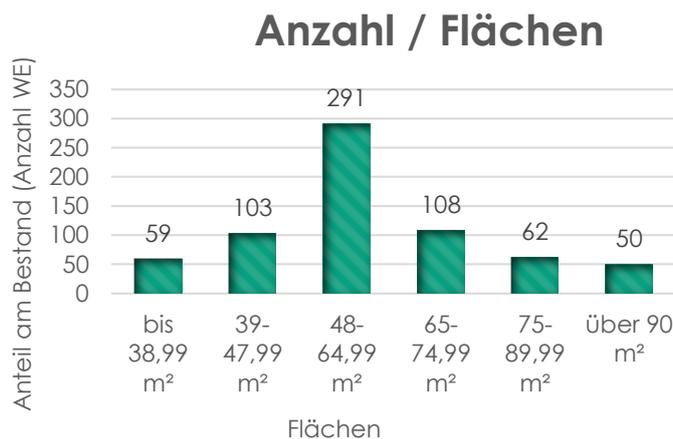
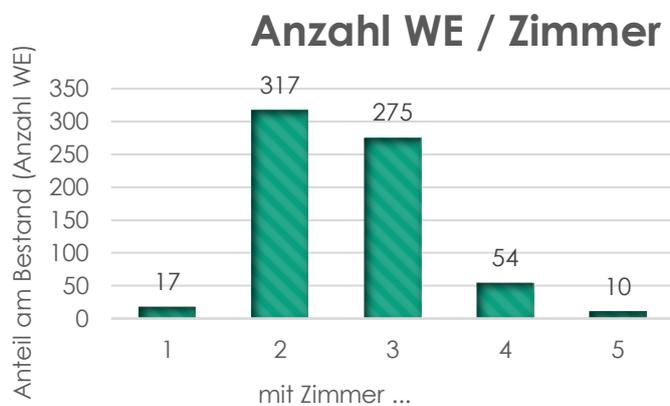
- **Wohnungsnachfrage**

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. 3200

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

- **Größe der Wohnungen**



- **Mieterwechsel**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 48 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 7,1 % (2018 bis 2021: Ø 4,5 %) des Bestandes. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist dennoch als niedrig einzustufen und ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Neubautätigkeit**



- **Friedberger Landstr. 34:**

Mit dem Neubau an der Friedberger Landstr. wurde im April 2021 begonnen. 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 2023

- **Röderbergweg 71 a, b, c:**

Der Neubau mit 14 Wohneinheiten und einem Multifunktionsraum, der als Gemeinschaftsraum und Gästezimmer genutzt werden kann, wurde zum 01.08.2022 fertiggestellt.

Unter dem Wohngebäude befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 17 Stellplätzen, wovon 2 Stellplätze als Carsharingplätze von Stadtmobil betrieben wird.



- **Waldschmidtstr. 116**

Der Baubeginn des Neubaus mit der Tiefgarage auf dem Erbbaugrundstück in der Waldschmidtstraße 116 war im Januar 2023. Es entstehen 15 Wohnungen mit Drei- und Vier-Zimmern. Der Neubau erfüllt die Standards eines KfW-55-Hauses und wird aus fünf Stockwerken zuzüglich eines Staffelgeschosses bestehen. Die Wohnungen sind unter anderem mit Terrassen im Erdgeschoss sowie Loggien und großformatigen Fenstern ausgestattet.

Fertigstellung: Herbst 2024

- **Periodische Instandhaltung Großmaßnahme (aktivierte Kosten)**
- **Henriette-Fürth-Str. 15**

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

Der zweite Sanierungsabschnitt mit der Strangsanierung wurde pandemiebedingt später begonnen. Die Maßnahme konnte im November 2022 erfolgreich abgeschlossen werden.



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, oder Photovoltaikanlagen in diese Anlagen eingebunden.

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

- **Instandhaltung/Modernisierung**

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

Die Instandhaltungskosten gliedern sich wie folgt:

| | Euro 2022 | Euro 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| laufende Instandhaltung | 371.718,51 | 435.536,45 |
| Instandhaltung wegen Mieterwechsel | 819.164,80 | 617.427,03 |
| Zwischensumme | 1.190.883,31 | 1.052.963,48 |
| Periodische Instandhaltung Großmaßnahmen (in 2022 = aktivierte Kosten) | 610.396,58 | 1.653.046,63 |
| Gesamtsumme Instandhaltung | 1.801.279,89 | 2.706.010,11 |

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- **Vermögenslage**

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 208,2 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.

| Übersicht Vermögenslage | 31.12.2022 T€ | % | | 31.12.2021 T€ | % |
|--------------------------------|--------------------------|------------|--|--------------------------|------------|
| Anlagevermögen | 46.352,3 | 95,1 | | 42.385,4 | 92,8 |
| Umlaufvermögen | 2.390,7 | 4,9 | | 3.287,2 | 7,2 |
| Gesamtvermögen | 48.743,0 | 100,0 | | 45.672,6 | 100,0 |
| Verbindlichkeiten | 31.112,0 | | | 28.396,1 | |
| Rückstellungen | 1.990,9 | | | 1.844,5 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3,8 | | | 3,9 | |
| Reinvermögen am 31.12. | 15.636,3 | | | 15.428,1 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 15.428,1 | | | 15.348,9 | |
| Vermögensänderung | 208,2 | 1,3 | | 79,2 | 0,5 |

| Übersicht Kapitallage | 31.12.2022 T€ | % | | 31.12.2021 T€ | % |
|------------------------------|--------------------------|--------------|--|--------------------------|--------------|
| Eigenkapital | 15.636,3 | 32,1 | | 15.428,1 | 33,78 |
| Rückstellungen | 1.990,9 | 4,1 | | 1.844,5 | 4,04 |
| Verbindlichkeiten | 31.112,0 | 63,8 | | 28.396,1 | 62,17 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 3,8 | 0,0 | | 3,93 | 0,01 |
| Gesamtkapital | 48.743,0 | 100,0 | | 45.672,6 | 100,0 |

- **Ertragslage**

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2022 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Hausbewirtschaftung bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss erhöht.

Die Mehrung resultiert wesentlich durch die Veräußerung eines Teilgrundstückes in der Waldschmidtstr. 118-124.

| Übersicht Ertragslage | 2022 T€ | 2021 T€ |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Hausbewirtschaftung | 71,3 | 203,7 |
| Kapitaldisposition | -62,1 | -151,8 |
| Mitgliederverwaltung | -27,0 | -18,4 |
| Ordentliches Ergebnis | -17,8 | 33,5 |
| Sonstiges Ergebnis | 228,9 | 70,5 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -0,5 | 0,8 |
| Jahresüberschuss | 210,6 | 104,8 |

- **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 987 vorgenommen.

Die zum 31.12.2022 bestehende Finanzreserve TEUR 887 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 2022 erhielt die Genossenschaft Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt EUR 1.046.000 für KfW-Darlehen.

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

- **Wirtschaftsplan für 2023**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2023 wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 76,0 TEUR gerechnet.

Dieser Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen durch die zu erwartende Anzahl an Mieterwechsel und dem daraus resultierenden Instandhaltungsaufwand sowie Austausch der Rauchwarnmelder für den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes.

Dieser Jahresfehlbetrag wird durch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen maßgeblich beeinflusst.

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

- **Chancen und Risiken**

Die Risiken aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, aus den Entwicklungen von Demographie, Kapitalmarkt und Wohnungsmarkt, sind nur in sehr geringem Umfang beeinflussbar. Die Wohnbaugenossenschaft reagiert auf diese Entwicklungen durch verstärkte Straffung der

Finanzierungsmittel bei niedrigeren Zinsen und längerfristigen Bindungen, durch bedarfsgerechte Ausrichtung des Bestandes .
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 die explosionsartige Steigerung der Energiepreise und die Bedrohungen durch den Klimawandel sind auch zukünftige Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig.

Durch die Steigerung der Zinsen und Baukosten, wird jedoch der Spagat zwischen nachhaltigem und günstigem Bauen immer größer.

Da die Genossenschaft den Wohnungsbestand schon seit vielen Jahren regelmäßig und umfassend saniert, befinden sich alle Gebäude in einem guten Zustand.

Die Zahl der Wohnungswechsel und der damit verbundene Modernisierungsaufwand für Wohnungen sind nicht 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.

Durch den Wegfall der Fördermittel für den Neubaubereich, den steigenden Baukosten und Fremdkapitalzinsen und aufgrund der weiteranhaltenden Lieferengpässen, gehen wir von einem Rückgang der Bauprojekte aus. Dadurch wird in Raum Frankfurt das Angebot für Wohnraum weiterhin gering bleiben.

Durch den vorhandenen Vermietermarkt gehen wir weiter davon aus, dass die Marktchancen unseres Angebotes durch die hohe Nachfrage auch für die Folgejahre uneingeschränkt positiv bleiben wird.

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

Insgesamt sind für die Genossenschaft auch für das Jahr 2023 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Seit dem 01.01.2021 gilt das Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) auch in den Bereichen Wärme und Verkehr. Es wird ein Preis für CO₂-Emissionen erhoben, die durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen.

Die Wohnhäuser der Genossenschaft sind ebenfalls von der CO₂-Bepreisung betroffen. Ab dem 01.01.2023 sind erstmalig die CO₂-Preise abzuführen. Die Kosten hierfür haben Mieter und Vermieter anteilig zu tragen.

Im Bereich der Neubauvorhaben, energetischen Sanierungsmaßnahmen und Großinstandhaltungsmaßnahmen sind längere Lieferzeiten von bestimmten Baumaterialien zu verzeichnen. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren außergewöhnlich stark angestiegen. Eine Stagnation der Preisentwicklung, ist unter anderem aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage nicht zu erwarten. Zudem wird aufgrund der hohen Preisentwicklungsdynamik, Preisgleitklausel in den Bauverträgen vereinbart. Diese Vereinbarungen führen dazu, dass die Kalkulierbarkeit der Bauprojekte vermehrt erschwert werden.

- **Ausblick**

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt wird weiterhin durch eine große Nachfrage nach allen Wohnungstypen geprägt sein. Vorliegende Bewerbungen 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 gehen davon aus, 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 anhand des qualifizierten Mietenspiegels der Stadt Frankfurt. Mit den im Jahr 2022 abgeschlossenen und neu begonnenen Baumaßnahmen und den hinzukommenden Neubauprojekten wird sich die Ertragslage auch zukünftig verbessern.

Die Genossenschaft ist auch weiterhin an Grundstücken für Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet interessiert. Im Jahr 2023 konnte erfolgreich ein Grundstück in Ginnheim erworben werden. Das baureife Grundstück, wird aufgrund der schwierigen Lage derzeit nicht weiterentwickelt.

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 Einverständnis.

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 2022**

Aktiva

| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 8.599,42 | 14.024,55 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 39.916.133,99 | | 33.132.340,88 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten | 1.351.258,77 | | 565.704,95 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 104.519,43 | | 111.548,97 |
| 4. Anlagen im Bau | 4.743.986,91 | | 8.262.180,95 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 211.148,25 | 46.327.047,35 | 292.972,59 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | 12.600,00 | | 2.600,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 4.000,00 | 16.600,00 | 4.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 46.352.246,77 | 42.385.372,89 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 1.335.885,75 | 1.257.849,45 |
| 2. Andere Vorräte | | 709,19 | 0,00 |
| 3. Geleistete Anzahlungen | | 515,88 | 0,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) | 53.017,27 | | 62.486,47 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) | 112.812,17 | 165.829,44 | 44.243,41 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 887.764,71 | 1.922.638,47 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 2.390.704,97 | 3.287.217,80 |
| Bilanzsumme Aktiva | | 48.742.951,74 | 45.672.590,69 |

Passiva

| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 39.680,00 | | 31.840,00 |
| 2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Mindestzahlungen 8.432,40 € (Vorjahr 2.481,21 €) | 1.308.207,60 | | 1.267.118,79 |
| 3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen | 0,00 | 1.347.887,60 | 0,00 |
| II. Ergebnizrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 21.056,35 € (i.V. 13.555,83 €) | 1.729.481,51 | | 1.708.425,16 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 138.822,40 € (i.V. 40.000,00 €) | 8.503.643,43 | | 8.364.821,03 |
| 3. Andere Ergebnizrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 0,00 € (i.V. 0,00 €) | 4.004.607,76 | 14.237.732,70 | 4.004.607,76 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 210.563,50 | | 104.820,35 |
| 2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen | -159.878,75 | 50.684,75 | -53.555,83 |
| Eigenkapital insgesamt | | 15.636.305,05 | 15.428.077,26 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 1.965.368,60 | | 1.818.478,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 25.500,00 | 1.990.868,60 | 26.000,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 25.212.309,86 | | 22.562.426,71 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.088.908,38 | | 4.152.073,35 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.263.241,18 | | 1.158.041,64 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.133,64 | | 47.036,68 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 459.636,10 | | 426.494,23 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €) im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €) | 58.758,69 | 31.111.987,85 | 50.035,71 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 3.790,24 | 3.927,11 |
| Bilanzsumme Passiva | | 48.742.951,74 | 45.672.590,69 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

| | | | 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 4.671.378,83 | 4.429.761,67 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 78.036,30 | 31.310,53 |
| 3. anderere aktivierte Eigenleistungen | | 139.315,60 | 135.253,57 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 237.397,84 | 74.875,20 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 2.491.513,77 | 2.234.882,53 |
| <u>Rohergebnis</u> | | 2.634.614,80 | 2.436.318,44 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a. Löhne und Gehälter | 594.867,89 | | 542.876,73 |
| b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 258.325,96 | 853.193,85 | 244.449,52 |
| davon für Altersversorgung 152.596,40 € | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 858.367,94 | 796.680,10 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 211.604,30 | 184.206,48 |
| 9. Sonstige Zinserträge | | 0,00 | 0,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 364.137,36 | 431.271,44 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 515,89 | -763,82 |
| <u>Ergebnis nach Steuern</u> | | 346.795,46 | 237.597,99 |
| 12. Sonstige Steuern | | 136.231,96 | 132.777,64 |
| <u>Jahresüberschuss</u> | | 210.563,50 | 104.820,35 |
| 13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | | |
| a. in gesetzliche Rücklage | | 21.056,35 | 13.555,83 |
| b. in Bauerneuerungsrücklage | | 138.822,40 | 40.000,00 |
| c. in freie Rücklage | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | | 50.684,75 | 51.264,52 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 und Erbbauzinsen während der Bauzeit des Neubaus.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände 5 Jahre.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten und 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 sind zwei Erbbaurechte enthalten. Bei der Ermittlung der vor auszuzahlenden Erbbauzinsen wurden die kapitalisierten Erbbauzinsen über die Vertragslaufzeiten als Grundlage genommen. In die Barwertermittlung ist die Prämisse der vorschüssigen Zahlungen 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.

Die Anderen Vorräte betreffen ein Holzpelletlager. Der Lagerbestand wurde zu Anschaffungskosten nach dem First-In-First-Out-Prinzip bewertet.

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 1,87 % (Stichtag Dezember 2021) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022 / 10 Jahresdurchschnittszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 114.113 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Es wurde ein Gehaltsanpassungstrend von 3,5% und ein Rentenanpassungstrend von 2,8% für künftige Erhöhungen der Gehälter bzw. Renten zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen. Diese umfassen im Wesentlichen die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

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 dem Zugang der Finanzanlagen handelt es sich um die Beteiligung bei der "Genossenschaftliche Immobilienagentur Frankfurt am Main eG" (GIMA).

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

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

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)

| Art der Verbindlichkeit | insgesamt € | Restlaufzeit | | | davon gesichert € | Art der Sicherung |
|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| | | unter 1 Jahr € | über 1 Jahr € | davon über 5 Jahre € | | |
| gegenüber Kreditinstituten | 25.212.309,86 (22.562.426,71) | 1.150.872,94 (920.513,17) | 24.061.436,92 (21.641.913,54) | 19.429.707,22 (18.064.647,21) | 25.152.275,53 (22.496.806,81) | Grundpfandrechte |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 4.088.908,38 (4.152.073,35) | 104.444,21 (83.394,10) | 3.984.464,17 (4.068.679,25) | 3.638.992,76 (3.726.693,86) | 4.088.908,38 (4.152.073,35) | Grundpfandrechte |
| erhaltene Anzahlungen | 1.263.241,18 (1.158.041,64) | 1.263.241,18 (1.158.041,64) | | | | |
| aus Vermietung | 29.133,64 (47.036,68) | 29.133,64 (47.036,68) | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 459.636,10 (426.494,23) | 459.636,10 (426.494,23) | | | | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 58.758,69 (50.035,71) | 55.489,48 (46.901,67) | 3.269,21 (3.134,04) | 3.269,21 (3.134,04) | | |
| Gesamt | 31.111.987,85 (28.396.108,32) | 3.062.817,55 (2.682.381,49) | 28.049.170,30 (25.713.726,83) | 23.071.969,19 (21.794.475,11) | 29.241.183,91 (26.648.880,16) | |

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. 2022 € | Zugänge 2022 € | Abgänge 2022 € | Umbuchungen 2022 € | Stand 31.12.2022 € | Fremdkapital- zinsen Im Gj. aktivierter Betrag € |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 43.504,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 43.504,74 | |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 47.566.123,57 | 2.541.093,25 | 1.064.461,91 | 6.089.267,10 | 55.132.022,01 | 63.371,27 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 573.923,06 | 800.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.373.923,06 | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 322.216,17 | 38.899,85 | 3.811,67 | 0,00 | 357.304,35 | |
| Anlagen im Bau | 8.262.180,95 | 2.360.740,49 | 4.000,00 | -5.874.934,53 | 4.743.986,91 | |
| Bauvorbereitungskosten | 292.972,59 | 132.508,23 | 0,00 | -214.332,57 | 211.148,25 | |
| | 57.017.416,34 | 5.873.241,82 | 1.072.273,58 | 0,00 | 61.818.384,58 | |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Beteiligungen | 2.600,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 12.600,00 | |
| Andere Finanzanlagen | 4.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.000,00 | |
| | 6.600,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 16.600,00 | |
| Summe | 57.067.521,08 | 5.883.241,82 | 1.072.273,58 | 0,00 | 61.878.489,32 | |

Anlagespiegel Abschreibungen

| | Stand 01.01. 2022 € | Veränd. i.Z. m. Abgänge € | Veränd. i. Z. m. Umbuchungen € | Abschrei- bungen des Gj. € | Zuschrei- bungen € | Stand 31.12. 2022 € | Buchwert Stand 31.12. € | Buchwert Stand 01.01. € |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 29.480,19 | 0,00 | 0,00 | 5.425,13 | 0,00 | 34.905,32 | 8.599,42 | 14.024,55 |
| Sachanlagen | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 14.433.782,69 | 10.461,91 | 0,00 | 792.567,24 | 0,00 | 15.215.888,02 | 39.916.133,99 | 33.132.340,88 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 8.218,11 | 0,00 | 0,00 | 14.446,18 | 0,00 | 22.664,29 | 1.351.258,77 | 565.704,95 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 210.667,20 | 3.811,67 | 0,00 | 45.929,39 | 0,00 | 252.784,92 | 104.519,43 | 111.548,97 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.743.986,91 | 8.262.180,95 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 211.148,25 | 292.972,59 |
| | 14.652.668,00 | 14.273,58 | 0,00 | 852.942,81 | 0,00 | 15.491.337,23 | 46.327.047,35 | 42.364.748,34 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 12.600,00 | 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 | 16.600,00 | 6.600,00 |
| Summe | 14.682.148,19 | 14.273,58 | 0,00 | 858.367,94 | 0,00 | 15.526.242,55 | 46.352.246,77 | 42.385.372,89 |

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 2022 von TEUR 74,9 auf TEUR 237,4 erhöht.

Die Erträge entstanden im Wesentlichen aus Anlagenverkäufen TEUR 201,0, der Auflösung von Rückstellungen TEUR 4,4, die Erstattung von Lohnkosten im Krankheitsfall TEUR 16,8, 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:

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| | € | € |
| Betriebs- und Heizkosten | 1.207.953,64 | 1.097.058,11 |
| Regiebetrieb | 4.188,46 | 7.215,96 |
| Instandhaltungskosten | 1.190.883,31 | 1.052.963,48 |
| Erbbauzinsen | 87.348,36 | 76.504,98 |
| Pacht | 1.140,00 | 1.140,00 |
| Gesamt | 2.491.513,77 | 2.234.882,53 € |

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 62,1 (i.V. TEUR 151,8)

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Körperschaftssteuern. 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. 2.445 TEUR vor.

| Mitarbeiter | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 4 | 0 |
| Hausmeister, Reinigungskräfte Regiebetrieb | 1 | 19 |
| Gesamt | 5 | 19 |

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

| Mitgliederbewegung | Anzahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Anfang 2022 | 780 | 7.935 |
| Korrektur | -1 | -2 |
| Zugänge | 47 | 554 |
| Abgänge | 25 | 258 |
| Stand 31.12.2022 | 801 | 8.229 |

Das ergibt einen Zuwachs von 20 Mitgliedern und einer Steigerung von 294 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

| Entwicklung der Geschäftsguthaben | Betrag € |
|-----------------------------------|---------------------|
| Stand am 1.1.2022 | 1.267.118,79 |
| Abgänge früherer Jahre | 2.560,00 |
| Zugänge | 83.328,81 |
| Abgänge | 39.680,00 |
| Stand am 31.12.2022 | 1.308.207,60 |

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 50.684,75 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.267.118,79 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 50.684,75.

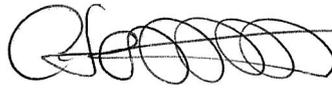
Frankfurt am Main, den 15. März 2023

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 2022 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 2022 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 2022 geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2022 wieder ein positives Ergebnis erzielt hat.

Frankfurt am Main, den 15. März 2023

Sabine Demes

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Die Liegenschaften (nach Baujahren)

| Straße | Stadtteil | Baujahr | Wohnungen |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Schiesshüttenstr. 12 | Fechenheim | 1934 | 3 |
| Raberkopfweg bis Nr. 23 Kellerskopfweg 27 / Raberkopfw. 38 | Zeilsheim | 1950 | 8 |
| Risselsteinweg 6-9 | Zeilsheim | 1951 | 4 |
| Risselsteinweg 13-47 / 60 | Zeilsheim | 1951 | 6 |
| Marxheimer Str. 1 | Gallus | 1952 | 14 |
| Dehnhardtstr. 51-55 | Eschersheim | 1952 | 20 |
| Mz. Landstr. 440 / Schmidtstr. 2 | Gallus | 1953 | 23 |
| Mainzer Landstr. 436 | Gallus | 1954 | 34 |
| Dehnhardtstr. 45-49 | Eschersheim | 1954 | 15 |
| Risselsteinweg 51 | Zeilsheim | 1954 | 21 |
| Frankenallee 40-44 | Gallus | 1956 | 2 |
| Pferdskopfweg 12 | Zeilsheim | 1958 | 40 |
| Röderbergweg 71-81 | Ostend | 1958 | 3 |
| Waldschmidtstr. 118-124 | Ostend | 1959 | 81 |
| Lenzenbergstr. 91-97 | Zeilsheim | 1960 | 50 |
| Schliemannweg 15-23 | Eckenheim | 1961 | 24 |
| Marxheimer Str. 4 | Gallus | 1963 | 40 |
| Heilmannstr. 36-40 | Nordweststadt | 1964 | 5 |
| Gerh.-Hauptm.-Ring 15 | Nordweststadt | 1964 | 24 |
| Henr.-Fürth-Str. 15 | Schwanheim | 1964 | 34 |
| Schliemannweg 13 | Eckenheim | 1967 | 32 |
| Pfaffenwiese 135 | Zeilsheim | 1971 | 9 |
| Pferdskopfweg 10 | Zeilsheim | 1974 | 54 |
| Alt Zeilsheim 72 | Zeilsheim | 1987 | 5 |
| Bechtenwaldstr. 6 | Zeilsheim | 1990 | 5 |
| Pferdskopfweg 8 | Zeilsheim | 2004 | 6 |
| Karl-Blum-Allee 26, 30-32 | Höchst | 2006 | 6 |
| Feuerwehrstr. 4-8 | Eckenheim | 2009 | 25 |
| Breuerwiesenstr. 23-25 | Höchst | 2012 | 10 |
| Waldschmidtstr. 27 Naxos | Ostend | 2014 | 16 |
| Hortensienring 131-133 | Unterliederbach | 2014 | 9 |
| Schiesshüttenstr. 10 | Fechenheim | 2016 | 12 |
| Sossenheimer Weg 64 + 66 | Unterliederbach | 2020 | 6 |
| Röderbergweg 71 a-c | Ostend | 2021 | 13 |
| | | 2022 | 14 |

673

Wir kämpfen für das Menschenrecht auf Wohnen – weltweit!

Seit 17 Jahren unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft. Die DESWOS schafft seit über 53 Jahren menschenwürdigen Wohnraum für Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika, ermöglicht ihnen Zugang zu Bildung und Gesundheit und sichert ihre Existenzen sichert!

Hilfsprojekte im Jahr 2022

NEPAL: Gesundheitsversorgung für Dorfbevölkerung verbessert

Nach einem halben Jahr Bauzeit konnte im April 2022 im entlegenen Bergdorf Gope in Nepal die Einweihung der neuen Gesundheitsstation gefeiert werden. Wo erkrankte Menschen vorher einen zweitägigen Fußmarsch zurücklegen mussten, um das nächstgelegene Krankenhaus zu erreichen, hat sich die medizinische Grund- und Notfallversorgung für etwa 6.000 Menschen deutlich verbessert. Nicht nur Menschen mit Verletzungen oder Durchfallerkrankungen suchen die neue Gesundheitsstation auf. Das Gebäude verfügt auch über einen Entbindungsraum, in dem im Jahr 2022 bereits 23 Kinder das Licht der Welt erblickt haben – gesund und medizinisch gut versorgt. Die Gesundheitsstation ist bereits die zweite, die die DESWOS gemeinsam mit dem deutschen Verein GECOTEC in Nepal erfolgreich realisiert hat. Und dieser Erfolg motiviert: Der Bau einer dritten Station, diesmal im Bergdorf Keemalung, steht bereits in den Startlöchern.



TANSANIA: Straßenkindern ein Zuhause geschaffen

Die Kinder im Wohnheim in der Stadt Iringa haben – trotz ihres jungen Alters – bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich und sind oftmals traumatisiert. Ein Großteil von ihnen wurde von den Eltern als Haushaltshilfen „verkauft“ und auch sexuell missbraucht. Einige sind Waisenkinder, andere bereits HIV-positiv erkrankt. Viele liefen weg und landeten auf der Straße. Sozialarbeiter brachten sie in das Wohnheim für Straßen- und Waisenkinder der evangelischen Diözese in Iringa. Das bestehende Wohnheim war mit 84 Kindern im Alter bis zu 18 Jahren völlig überfüllt. Die DESWOS förderte den Bau eines weiteren Gebäudes mit sechs Schlafräumen für 22 Kinder und einem Krankenzimmer. Die neuen Räume sind Licht durchflutet, wirken freundlich und sauber. Hier finden die Kinder ein Zuhause, bekommen zu essen, medizinische und psychologische Betreuung, sie können die Schule besuchen – und dürfen Kind sein.



EL SALVADOR: Familien für Folgen der Klimakrise gewappnet

52 Familien haben sich mit großem Einsatz beteiligt und in der Gemeinde Cinquera ein neues, Katastrophen resistentes Zuhause erhalten. In dem integralen Projekt wurden in Zusammenarbeit mit der Partnerorganisation ACAMS die vielen Herausforderungen, vor denen Menschen durch die Klimakrise stehen, berücksichtigt. Denn Wirbelstürme und Starkregen zerstören zunehmend ganze Ernten, Häuser, Schulen, Gesundheitsstationen



und Dörfer. Der Bau, Umbau und die Sanierung der Häuser haben auch während der Pandemie enorm zum Schutz der Familien beigetragen. 47 Familien erhielten eine Toilette mit Waschmöglichkeit und 21 einen sicheren Kochherd, der Brennholz spart. Der Aufbau und die Förderung von Ökotourismus kommen der ganzen Gemeinde zu Gute. So konnten die Lebensgrundlagen in der 1.500 Seelengemeinde deutlich verbessert und für die Zukunft gestärkt werden.

Das alles ist nur möglich, dank unserer Spenden.

DESWOS sagt Danke!

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
Internet: www.wbg-ffm.de