

# Jahresbericht 2017



أنت ترى أن هناك بعض النقاط التي عليك مراعاتها

**„Meine erste Wohnung in Deutschland“**

**Ein Erklärfilm**

# Die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V.

## Der Vorstand der Ökumenischen Wohnhilfe:

Günter Adam	Vorsitzender
Ottmar Vorländer	Schriftführer
Manfred Karp	Schatzmeister
Christoph Diring	Beisitzer

## Das Kuratorium der Ökumenischen Wohnhilfe:

Dr. Christine Hohmann-Dennhardt	Bundesverfassungsrichterin a.D.
Jürgen Banzer	Mitglied des Landtages
Michael Cyriax	Landrat des Main-Taunus-Kreises
Ulrich Krebs	Landrat des Hochtaunuskreises
Klaus Waldeck	Katholischer Bezirksdekan Main-Taunus
Paul Lawatsch	Katholischer Bezirksdekan Hochtaunus
Dr. Martin Fedler-Raup	Dekan Evangelisches Dekanat Kronberg
Michael Tönges-Braungart	Dekan Evangelisches Dekanat Bad Homburg
Klaus Spory	Dekan i.R. Evangelisches Dekanat Kronberg
Kurt J. Graulich	Unternehmer und Stiftungsvorstand „Kurt-Graulich-Stiftung“

## Die Mitarbeiter der Ökumenischen Wohnhilfe

Marcus Krüger	Geschäftsführer
Dieter Hermenau	Wohnraumakquisiteur
Joanna Bernsen	Verwaltungsangestellte
Lea Adam	Wohnraumakquisiteurin

Titelbild: Screenshot des Erklärfilms „Meine erste Wohnung“. Der Film wurde von der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V. im Mai 2018 produziert, mit freundlicher Unterstützung durch das Bistum Limburg

## **Inhalt**

Grußwort Bischof Dr. Georg Bätzing	<b>4</b>
Kurzer Jahresrückblick 2017, Günter Adam	<b>6</b>
Presseschau: Interview mit M. Krüger u. Dr. M. Juch aus „Der Sonntag“ v. 07.02.2018	<b>8</b>
Das aktuelle Projekt: Unser Erklärfilm „Meine erste Wohnung in Deutschland“	<b>10</b>
Das Interview mit Marcus Krüger und Lea Adam: „Integration ohne Wohnraum ist wie...“	<b>11</b>
Unsere Beratungsangebote im Main-Taunus-Kreis und im Hochtaunuskreis	<b>14</b>
Aktuelles Portfolio der von der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus angemieteten Wohnungen	<b>15</b>
Bilanz 2017	<b>16</b>
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	<b>18</b>
Erläuterungen zum Jahresabschluss, Manfred Karp	<b>20</b>
Danksagung / Impressum	<b>23</b>
„Ein Dach für Alle“ – Aufruf des Kuratoriums	<b>24</b>



Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Frage nach einer gerechten Wohnraumverteilung für alle Einkommensgruppen gehört unbestritten mit zu den großen Herausforderungen unserer Zeit. Längst leiden nicht nur Bedürftige, sondern Menschen aus allen Bevölkerungsgruppen unter ernststen Schwierigkeiten, eine eigene Wohnung zu erlangen. Auch Papst Franziskus hat dies in seiner Enzyklika Laudato Si (Nr. 152) angesprochen: „Nicht nur die Armen, sondern ein Großteil der Gesellschaft leidet unter ernststen Schwierigkeiten, eine eigene Wohnung zu erlangen. Der Besitz einer Wohnung hat viel mit der Würde der

Personen und der Entfaltung der Familien zu tun. Es handelt sich um eine zentrale Frage der Humanökologie.

Die Verbindung von Würde und Person wird für mich auch deutlich in der Frage nach Wohnraum für Geflüchtete. Noch immer wohnen Familien, die vor Terror oder Krieg nach Deutschland geflüchtet sind, in Hotelzimmern. Nicht selten leben hier Menschen, auch kleine Kinder, auf wenigen Quadratmetern. Sie haben ein Dach über dem Kopf, aber keine Möglichkeit zu kochen, sie haben keinen Rückzugsort, sie haben keine Möglichkeit, mit anderen Menschen in Kontakt zu kommen.

Die Möglichkeit, eine eigene Wohnung zu haben, ist ein großer Schritt zur Teilhabe am sozialen Leben. Daher bin ich dankbar, dass die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V. Menschen mit Wohnungsnot hilft. Und daher war es mir eine Freude, vor zwei Jahren die Kollekte meiner Bischofsweihe diesem guten Zweck zu widmen.

Der Verein ist seit seiner Gründung 1991 ein ökumenisches Projekt. Gegründet mit Unterstützung von katholischen und evangelischen Mitarbeitern der Pfarreien im Main-Taunus und Hochtaunus zeigt das Engagement bis heute: Gemeinsam leisten wir Kirchen einen wichtigen Beitrag zum Leben im städtischen Raum.

Vielen Dank für das tatkräftige Engagement, viel Erfolg und Gottes reichen Segen für die künftigen Jahre.

+ Dr. Georg Bätzing  
Bischof von Limburg

## **Kurzer Jahresrückblick 2017**

### **Ein gutes Jahr für die Wohnhilfe**

Obwohl der Wohnungsmarkt immer stärker angespannt ist, gelang es unseren Mitarbeitern im Jahr 2017 insgesamt 51 Personen in 26 Wohnungen zu vermitteln. Viele Flüchtlinge werden anerkannt und müssen aus den Gemeinschaftsunterkünften ausziehen. Sie werden obdachlos, wenn sie keine Wohnung finden.

Deshalb entstand die Idee, einen Film in einfacher Sprache zu entwickeln, in dem die wichtigsten Informationen zur Wohnungssuche, Anmietung einer Wohnung, zum Mietvertrag, zu Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizkosten, zur Beantragung der Erstausstattungsbeihilfe usw. erklärt werden, so dass Geflüchtete sich auch selbst auf die Suche nach Wohnungen machen können.

Der Film wurde im Mai fertig gestellt und steht nun allen Nutzern kostenlos zur Verfügung. Ganz besonderen Dank geht an das Bistum Limburg, das die Konzeptions- und Produktionskosten des Films übernommen hat.

Es hat sich gezeigt, dass die Unterstützung des Bistums, eine neue Stelle für die Vermittlung von Wohnungen an Flüchtlinge finanziell „anzuschieben“, guten Erfolg brachte. 11 Wohnungen konnten an 21 Flüchtlinge vermietet werden, welche zuvor trotz Ihrer Anerkennung in Gemeinschaftsunterkünften oder kommunalen Obdachlosenunterkünften lebten.

Unser Mitarbeiter Dieter Hermenau, der seit dem Jahr 2000 unser Wohnungsvermittler und zunehmend unser Baufachmann war, ist seit 1. Oktober im wohlverdienten Ruhestand. Glücklicherweise konnten wir ihn mit einer 40%Stelle weiterhin in unserem Team halten, so dass er die schon lange in Arbeit befindliche sog. „Wurstküche“ in unserem Mehrfamilienhaus in Hofheim-Diedenbergen zu einer behinderten-gerechten 2-Zimmer-Wohnung ausbauen konnte.

456 Haushalte erhielten bei uns eine ausführliche Beratung, damit sie ihre Wohnungsnot überwinden können. Nicht selten wurden sie wegen anderweitigen Problemen an die Fachberatungen vermittelt.

Deshalb danken wir unserem haupt-amtlichen Wohnhilfeteam Lea Adam, Joanna Bernsen, Dieter Hermenau und Marcus Krüger sehr herzlich für ihr besonderes Engagement.

### **Zahl der Wohnungssuchenden steigt sprunghaft an**

Die Zahl der beim Verein gemeldeten Haushalte stieg im Jahr 2017 sprunghaft an. Noch nie in der 26-jährigen Vereinsgeschichte war die Zahl der beim Verein gemeldeten Wohnungssuchenden so hoch. Zum 31.12.2017 sind 301 wohnungssuchende Haushalte (723 Personen) aus dem Main-Taunus-Kreis bei der Wohnhilfe gemeldet. Das sind 57% mehr als im Vorjahr. 35% von ihnen leben als anerkannte Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften oder in Obdachlosenunterkünften der Kommunen. Mit 142 Haushalten (47%) bilden die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe in der Wohnungsnachfrage.

Aus dem Hochtaunuskreis sind 72 Haushalte (175 Personen) beim Verein wohnungssuchend gemeldet. Auch hier gab es eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

In dieser massiven Steigerung der wohnungssuchenden Haushalte spiegelt sich die deutliche Verknappung von preiswertem Wohnraum in der Region wieder. Immer mehr Menschen in Wohnungsnot sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen bei einem gleichzeitigen erkennbaren Rückgang des Angebotes preiswerter Wohnungen (u.a. durch den Rückgang von Sozialwohnungen durch auslaufende Bindungszeiträume und der mangelnden Bau-tätigkeit in diesem Segment).

### **Politische Anwaltschaft**

In diesem Kontext bleibt die politische Anwaltschaft für Menschen in prekären Wohn- und Lebensverhältnissen für uns als Ökumenische Wohnhilfe weiterhin ein wichtiger Arbeitsauftrag. Die Lebensbedingungen unserer Wohnungssuchenden insgesamt zu verbessern, ist und bleibt ein Ziel. Dies kann uns nur im Verbund mit vielen anderen Partnern im Main-Taunus-Kreis und im Gespräch mit den verantwortlichen politischen Akteuren gelingen.

In mehreren Gesprächen mit der Kreisverwaltung, mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Politikern wurde die Notwendigkeit angesprochen, mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen und den Abbau von Sozialwohnungen zu verhindern.

Auf einer Pressekonferenz im Sommer wurde dies ausdrücklich benannt und die größer werdende Zahl der anerkannten Flüchtlinge, die aus den Gemeinschaftsunterkünften ausziehen müssen und dann als Obdachlose von den Kommunen untergebracht werden, problematisiert.

### **Dank an unsere Unterstützer**

An erster Stelle danken wir dem Bistum Limburg und seinem neuen Bischof Dr. Georg Bätzing, aber auch den katholischen und evangelischen Kirchengemeinden für ihre langjährige Unterstützung, ebenso der Kurt-Graulich-Stiftung, der Schäferstiftung aus Frankfurt, sowie der Taunussparkasse

Die schon traditionelle Unterstützung durch den Lions-Club Sulzbach muss an dieser Stelle wieder positiv herausgestellt werden. Durch die gute Beteiligung unserer Mitglieder und Freunde bei der Mitarbeit am Glühweinstand im Main-Taunus-Zentrum konnten wir einen Scheck in Höhe von 6.000 € entgegennehmen. Vielen Dank an den Lions-Club Sulzbach für dieses seit 16 Jahren andauernde und für unseren Verein sehr wichtige Engagement! Schon heute werben wir wieder um eine Mitarbeit für die Adventszeit 2018 im MTZ.

Danken möchte ich aber auch den Kommunen, die uns trotz schwieriger Haushaltslage wieder mit dem gleichen Zuschuss wie 2016 unterstützt haben.

**Günter Adam, Vorsitzender**

## Presseschau

Aus „Der Sonntag“ vom 7. Februar 2018 zum Jahresthema des Deutschen Caritasverbands 2018 „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

„Jeder Mensch braucht ein Zuhause“: So heißt das Jahresthema des Deutschen Caritasverbands 2018. Warum kümmert sich die Kirche ums Wohnen? Gibt es politische Forderungen?

Die Kirchenzeitung hat drei Praktiker aus der Region gefragt: eine Expertin für die Situation von Familien, einen Wohnraumbeschaffer für sozial Schwache und einen Caritas-Direktor.



„Wohnen ist ein Menschenrecht“, schreibt die Caritas zur Begründung ihres aktuellen Jahresthemas. Der Sozialverband sieht großen Handlungsbedarf, um in Deutschland mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Plakat: Caritas Deutschland 2018

## **„Als Christen für eine bessere und gerechtere Gesellschaft eintreten“ Warum engagieren sich Christen für Menschen in Wohnungsnot? Eine Antwort von Marcus Krüger.**

Das ist eine sehr spannende Frage. Zum Engagement für Menschen in Wohnungsnot gehört für mich auch das Eintreten für eine bessere und gerechtere Gesellschaft.



Marcus Krüger  
Foto: privat

Der Dienst an unseren Nächsten, den Menschen in unserer Gesellschaft die unserer Hilfe am dringendsten bedürfen, ergibt sich für mich direkt aus dem Evangelium. In Matthäus 25, 35 sind die Obdachlosen ja sogar explizit benannt: „Ich war fremd und obdachlos, und ihr habt mich aufgenommen“. Ergänzen könnte man hier noch die Anwendung der „Goldenen Regel“ (7,12) und die herausragende Rolle des Gebots der Nächstenliebe (22,39).

Die Kirchen fördern das konkrete soziale Engagement für Menschen in Wohnungsnot und für Flüchtlinge in vielfältiger Form. Das ist gut so. Handelt es sich doch um einen ganz zentralen Glaubensinhalt des Christentums. Durch die Tat in der konkreten Begegnung zwischen Menschen erst wird der christliche Glaube erfahrbar.

Beim Thema Gerechtigkeit sieht es für mich etwas anders aus. Für die Bekämpfung und Überwindung von Armut – und dazu gehört auch Wohnungsnot – engagieren sich noch zu wenige Menschen in unserer Gesellschaft und auch die beiden Kirchen in Deutschland tun sich hier schwerer, als zum Beispiel bei der Ausgabe von Kleidung und Nahrung an Bedürftige. Papst Franziskus tritt immer wieder aktiv und grundsätzlich für Gerechtigkeit ein. Von den Menschen und den Kirchen in Deutschland wird Wohnungsnot als ein Übel wahrgenommen und benannt. Aber es fehlt an konkreten Handlungsoptionen und den notwendigen politischen Schritten zur Überwindung dieses Übels. Oft bleibt es bei Betroffenheit.

Aus meiner persönlichen Sicht, und so haben wir es als Ökumenische Wohnhilfe seit 1991 versucht zu praktizieren, braucht es immer beides: Der Dienst am Nächsten ist die Grundlage unseres Handelns – Beratung, Zuwendung, Vermeidung von Obdachlosigkeit, Wohnungsvermittlung, Schaffung von neuem Wohnraum – und das konsequente Eintreten für Gerechtigkeit auf Grundlage der katholischen Soziallehre und des Capability-Ansatzes von Martha Nussbaum und Amartya Sen mit dem Ziel, die sozialen Rahmenbedingungen für alle Menschen nachhaltig zu verbessern.

Als Wohnhilfe erfahren wir hierbei sowohl Zustimmung, stoßen aber in den letzten Jahren auch zunehmend auf Widerstand. Gleichzeitig wissen wir, dass sich unsere Gesellschaft und unser Wirtschaftssystem verändern müssen, um die Teilhabe aller an den Grundbedürfnissen, und dazu gehört auch eine bezahlbare Wohnung, zu ermöglichen. Hier würde ich mir ein wirksames und entschiedeneres Eintreten beider Kirchen in Deutschland wünschen.

Marcus Krüger ist Geschäftsführer der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V. mit Sitz in Hofheim.



**„Wohnen darf in Hessen keinesfalls zum Luxusgut werden“  
Warum ist Wohnen ein Thema für die Caritas? Welche politischen Forderungen verbindet die Hessen-Caritas damit? Antworten von Dr. Markus Juch.**

Die Caritas als der Wohlfahrtsverband der katholischen Kirche handelt gemäß dem christlich motivierten Grundsatz: Allen Menschen in Not soll – ungeachtet ihrer Herkunft, Nationalität oder Religionszugehörigkeit – Hilfe geboten werden. Dazu handelt die Caritas in Deutschland und Hessen immer bedarfsgerecht.



Markus Juch  
Foto: privat

So beobachten wir etwa in Hessen ständig die aktuellen sozialen Entwicklungen und überprüfen gleichzeitig, ob die Caritas aus ihrer Erfahrung in der sozialen Arbeit heraus womöglich sozialpolitische Vorschläge machen kann, um rasch auf neue Notlagen zu reagieren.

Ein Beispiel dafür war der starke Flüchtlingszustrom ab 2015 nach Hessen, als die Hessen-Caritas vielerorts die Kommunen und politischen Gremien durch Übernahme der Betreuung und Integrationsbegleitung von zig tausend dieser Neubürger unterstützte. Ein starkes Augenmerk legt die Caritas derzeit auf Aspekte des gesellschaftlichen

**Zusammenhalts.**

Das Thema „Wohnen“ spielt dabei schon seit mehreren Jahren – und übrigens nicht erst seit der so genannten Flüchtlingskrise – eine ganz wesentliche Rolle. Für unsere Mitarbeitenden in den Beratungsdiensten und Einrichtungen kristallisierte sich dabei ein Bild heraus, dass die eigene Wohnung in Deutschland für viele Menschen gar nicht mehr eine Selbstverständlichkeit ist: Immer mehr Personenkreise haben immer größere Probleme, für sich passenden und dabei auch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Betroffen ist dabei keineswegs nur die klassische Caritas-Klientel der Überschuldeten oder der auf Dauer wohnungslosen Menschen. Es sind auch Familien mit mehreren Kindern, Menschen mit nur geringen Einkünften, Alleinerziehende, Studierende, Rentner...

In unserem reichen Land muss es aber bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für alle geben – für entsprechende Rahmenbedingungen zu sorgen ist eine sozialpolitische Forderung der Caritas an die Regierung. Es gibt durchaus Steuermöglichkeiten wie Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus, soziale Kriterien bei der Grundstücksvergabe, verbesserte präventive Zusammenarbeit zwischen kommunalen und politischen Schaltstellen sowie sozialen Institutionen wie der Caritas.

Ja: Auch die Hessen-Caritas will nicht nur Forderungen stellen, sondern konstruktiv mitarbeiten. In ihrer Landesarbeitsgemeinschaft „Soziale Sicherung“ beschäftigen sich Caritas-Experten intensiv mit gangbaren Lösungsansätzen. Die Caritas ist in diesem Zusammenhang übrigens auch bereit, als Bauherr selbst für sozialen Wohnraum zu sorgen, wie sie das mit einem Wohnprojekt in Hünfeld gerade tut.

Wohnen darf in Deutschland und in Hessen keinesfalls zum Luxusgut werden – dazu will die Caritas mit ihrer Kampagne 2018 beitragen.

Dr. Markus Juch ist Caritas-Direktor im Bistum Fulda, derzeit Vorsitzender der Hessen-Caritas

## Das aktuelle Projekt: Unser Erklärfilm „Meine erste Wohnung in Deutschland“



أنت ترى أن هناك بعض النقاط التي عليك مراعاتها.

**Vorgeschichte:** Lea Adam und Marcus Krüger halten seit Herbst 2016 einmal monatlich einen Vortrag für geflüchtete Menschen in Sammelunterkünften (Asylberechtigte und Asylbewerber\*innen mit Bleibeperspektive) zum Thema „Wohnungssuche“. Veranstalter ist der Main-Taunus-Kreis. Eingeladen werden Geflüchtete aus einer bestimmten muttersprachlichen Gruppe oder mehrerer Gruppen aus den Unterkünften des Kreises und ein oder mehrere passende Dolmetscher. Der Vortrag in einfacher Sprache wurde von den Mitarbeiter\*innen des Sozialbüros und des Projektes „Kompass Geld“ entwickelt und durch die praktischen Erfahrungen der Ökumenischen Wohnhilfe auf diesem Gebiet ergänzt.

Die Vorträge dienen der Aufklärung der Geflüchteten, deren Aktivierung (Stärkung des Selbsthilfepotentials) und der Unterstützung von Geflüchteten bei der Wohnraumbeschaffung durch Dritte (z.B. Antragstellungen für öffentlich geförderte Wohnungen). Im Anschluss an die Präsentation in einfacher Sprache und nach Übersetzung durch den Dolmetscher haben Geflüchtete Gelegenheit ihre Fragen zu stellen und berichten von ihren persönlichen Erfahrungen bei der Wohnungssuche.

**Projektidee:** Die Idee zur Erstellung eines Films für Geflüchtete zum Thema „Wohnungssuche“ und „Gebrauch einer Wohnung“ entwickelte sich aus der beschriebenen Vortragspraxis und aus den professionellen Erfahrungen der Mitarbeiter\*innen der Ökumenischen Wohnhilfe im Rahmen der Wohnungsvergabe an Geflüchtete und der späteren Nutzung von Wohnungen. Auffällig ist, dass Geflüchtete nahezu keine Kenntnisse im Vorfeld erhalten, wie eine Wohnungssuche funktioniert, was beim Abschluss von Verträgen nach BGB (Mietrecht) zu beachten ist und worauf beim Gebrauch einer Wohnung zwingend zu achten ist. Das Medium eines kurzen Films mit den wichtigsten Inhalten erscheint uns deshalb geeignet, weil auf diesem Weg eine niedrigschwellige Heranführung der Zielgruppe an dieses Thema möglich wäre. Recherchen ergaben, dass es bisher keine vergleichbaren Projekte in Deutschland gibt. Das Projekt konnte durch die Kooperation mit dem Filmemacher Sylvain Dumalin und der finanziellen Unterstützung durch das Bistum Limburg realisiert werden. Am 21.06.2018 wird der Film der Öffentlichkeit vorgestellt und kann dann von allen interessierten Nutzern kostenlos eingesetzt werden.

## Das Interview

**„Integration ohne eine Wohnung ist wie Schwimmen ohne Wasser...“**

**Wohnen, Sprache, Arbeit als zentrale Säulen der Integration – ein Interview mit Lea Adam und Marcus Krüger**

Christoph Diringer (CD): Frau Adam, im letzten *Jahresbericht 2016* gab es ein Interview mit Ihnen und Ihrem Kollegen, dem Wohnhilfe-Mitarbeiter Dieter Hermenau. Da hatten Sie gerade angefangen, bei der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V. zu arbeiten. Das ist nun ein gutes Jahr her – was hat sich für Sie verändert in dieser Zeit?

Lea Adam (LA): Im Blick auf die Wohnungsvermittlung ist der Druck gewachsen, immer mehr Menschen zu vermitteln, bei der gleichbleibend schwierigen Situation, Wohnraum zu akquirieren. Die Anzahl von anerkannten Flüchtlingen, die zu uns in die Beratung kommen, ist stetig gewachsen. Überhaupt sind die Beratungszahlen gestiegen. Im Blick auf die potentiellen Mieter, so ist mein subjektiver Eindruck, ist die Konkurrenzsituation gewachsen. Das zeigt sich dann z.B. im Unmut von Menschen aus der Stammbevölkerung, die fragen: „Warum bekommt da jemand, der erst seit 2015 in Deutschland lebt, sofort eine Wohnung?“ Was sich nicht pauschalisieren lässt, aber die Zuschreibung ist plötzlich da. Und umgekehrt, wenn wir in Gemeinschaftsunterkünfte gehen, um anerkannte Flüchtlinge darüber zu informieren, was wichtig ist, wenn sie eine Wohnung suchen bzw. mieten, dann begegnen wir der Einschätzung von Flüchtlingen, die glauben, nur sie hätten Schwierigkeiten, in Deutschland eine Wohnung zu finden. Viele Deutsche, so glauben sie, würden sofort eine Wohnung finden.

CD: Das Bistum Limburg hat ja die Einrichtung Ihrer Stelle mit einer Anschubfinanzierung unterstützt. Da gibt es natürlich die Hoffnung, dass Ihre Arbeit Wirkung zeigt. Was konnten Sie in dem Jahr bewirken?

LA: Ich konnte Wohnungen an Menschen vermitteln, die sonst wohl keine Chance gehabt hätten, auf dem „freien Markt“ eine Wohnung zu finden. Und ich konnte Menschen dabei unterstützen, Schwierigkeiten und Konflikte, die sie als Mieter hatten, zu bearbeiten. Seit August 2017 bin ich Hauptansprechpartnerin in unserer Mietersprechstunde, die einmal in der Woche im Büro der Ökumenischen Wohnhilfe stattfindet. Da kommen Menschen, die wir in Wohnraum vermittelt haben oder auch Vermieter, beide, weil sie unsere Unterstützung brauchen. Oft geht es um technische Defekte in der Wohnung, oft sind es aber auch konflikthafte Schwierigkeiten wie Mülltrennung oder Lautstärke im Zusammenleben mit anderen Mietern. Meistens sind es Themen, die mit dem Aufeinandertreffen verschiedener Kulturen zu tun haben.

Marcus Krüger (MK): Das ist die Aufgabe professioneller Dienste: Menschen an die Kultur der Aufnahmegesellschaft heranzuführen, damit Integration gelingt. Wir vermitteln zwischen der alten und der neuen Lebenswelt, informieren über Spielregeln.

CD: Steht der Erklärfilm „Meine erste Wohnung“, den die ÖWH jüngst produziert hat, auch in diesem Zusammenhang?

MK: Der Film ist das Ende eines langen Prozesses der Praxis als Wohnhilfe-Mitarbeiter. Lea Adam und ich haben in Gemeinschaftsunterkünften informiert, was man bei der Wohnungssuche in Deutschland und später als Mieter wissen und beachten sollte. Wir haben dort nicht vermittelt, sondern direkt mit den Flüchtlingen gesprochen, unterstützt von Dolmetschern. Und wir haben dabei festgestellt, dass es wirklich an Basiswissen fehlt, dass viele Falschinformationen kursieren. Daraus ist das Filmprojekt entstanden, wir wollten die Möglichkeit der Information multiplizieren. Der Film zeigt in Bildern und erklärt mit einfacher Sprache, was wichtig ist, wenn anerkannte Flüchtlinge eine Wohnung suchen und als Mieter deutsche Spielregeln beachten müssen. Und der Nutzer des Films kann seine jeweilige Sprache als Untertitel auswählen. Wir konnten das Projekt realisieren, weil das Bistum Limburg die Konzeptions- und Produktionskosten übernommen hat. Eine großartige Unterstützung! Der Erklärfilm wird nun allen, die ihn einsetzen wollen, zur Verfügung gestellt, natürlich kostenlos.

CD: So kann sich die Information vervielfältigen!

MK: Es ist ja Aufgabe des Staates, Menschen regelhaft auf die Herausforderungen der Integration vorzubereiten, wir unterstützen das als ÖWH subsidiär. Es sollte ein fester Bestandteil von Integrationskursen sein, lebensweltliche Themen aufzugreifen. Und eigentlich ist es ganz einfach und kann sogar Spaß machen – ein schönes Beispiel ist für mich das „Fahrradprojekt“ von Lehrenden und Studierenden in Wiesbaden. Flüchtlinge aus Sammelunterkünften bekamen ein Fahrrad gestellt, wo es nötig war, hat man gemeinsam repariert und es gab eine Einführung ins Fahrradfahren. Dann hat man gemeinsam den Sozialraum erkundet und die Flüchtlinge so über viele Dinge informiert, kam ins Gespräch und in Kontakt.

CD: Sie nennen das Stichwort Integration – können Sie den Satz vervollständigen: Integration ohne Wohnung ist wie...

LA: ...ein Garten ohne Grünes...

MK: ...Schwimmen ohne Wasser! Aber es geht ja nicht nur um das Wohnen. Das wissenschaftliche Integrationsmodell beinhaltet drei Säulen: Sprache, Arbeit & Wohnen sowie Selbstständigkeit beim Aufbau von sozialen Beziehungen zu den Angehörigen der Stammbevölkerung. Die drei Säulen bedingen sich gegenseitig. Unser Job ist es, im Bereich Wohnen zu unterstützen, damit Menschen eine Chance haben, ein Dach über dem Kopf zu bekommen.

CD: Sie sind seit über 25 Jahren in dem Bereich tätig. Hat sich denn etwas verändert?

MK: Die Zahl der Wohnungssuchenden, die zu uns kommen, ist um 50% angestiegen. Bei den politischen Akteuren gibt es einen langsamen Prozess der Bewusstseinsbildung, dass bezahlbarer Wohnraum ein Mega-Thema ist und zentral für die Integration. Die Wohnungssituation lässt sich im Ballungsraum Rhein-Main nur mittelfristig verbessern, nicht zuletzt, weil der soziale Wohnungsbau so stark vernachlässigt wurde. Manche Menschen investieren inzwischen mehr als 50% ihrer

Einkünfte für das Wohnen, lange war dies 1/3 mit dem man rechnen musste. Das ist für viele vorbei.

LA: Im Jahr 2017 hat sich die Situation nicht zuletzt auch durch den Prozess der Familienzusammenführung verändert und viele Einzelpersonen, die nun ihre Familien nachholen konnten und vorher mit unserer Unterstützung eine Wohnung gefunden haben, z.B. eine 1-2 Zimmer-Wohnung, 50qm für 400 € kalt, die sind jetzt herausgefordert, für ihre Familie, für 5-6 Personen, z.B. eine 100qm Wohnung zu finden. In den Gemeinschaftsunterkünften sind dann schnell mal 10 Personen auf 3 Zimmer verteilt – da ist es wichtig, achtsam zu bleiben, damit das Gesamtpaket an Integration stimmt. Eine wichtige Komponente hierbei ist, das gesamte soziale Umfeld zu berücksichtigen. Wir versuchen deshalb, wenn möglich, Kinder und Jugendliche nicht aus den Kitas und Schulen, in denen sie sich gerade eingefunden haben, erste soziale Kontakte geknüpft haben, wieder „herauszureißen“.

CD: Zum Schluss würde ich gerne wissen: Was wünschen Sie sich, damit Ihre Arbeit leichter wird?

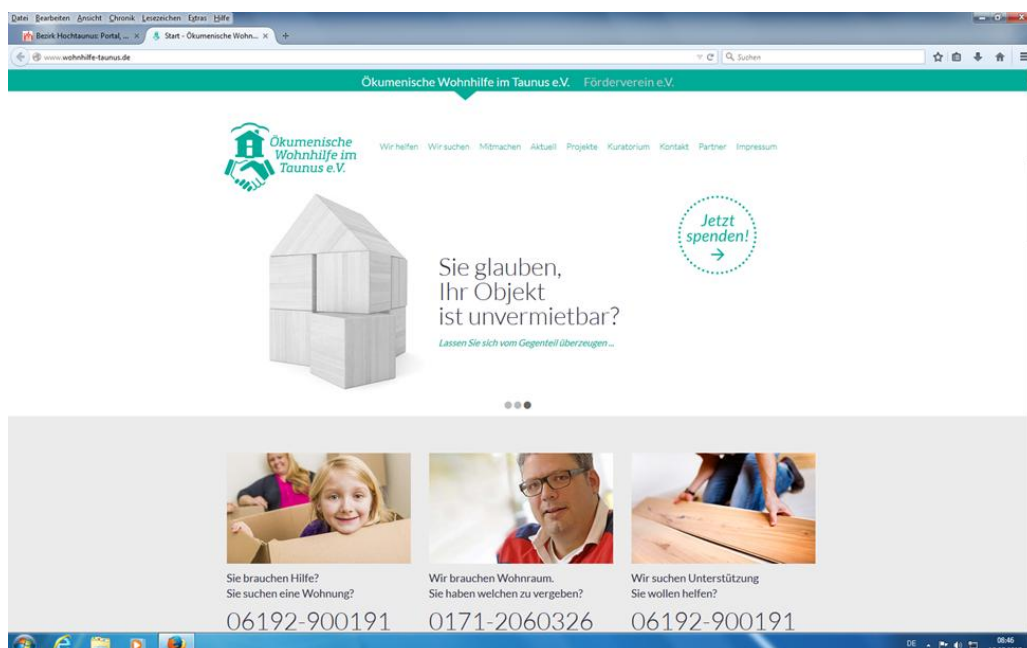
LA: Ich wünsche mir, dass wir beginnen, nach langfristigen Lösungen zu suchen. Ein Großteil der Zugewanderten will und wird hier in Deutschland bleiben. Sie haben die gleichen sozialen Bedürfnisse wie alle anderen Menschen auch.

MK: Wenn wir in unserer Gesellschaft lernen, wie Zugewanderte und Stammbevölkerung in Aushandlungsprozesse über das Zusammenleben gehen können, wenn wir lernen, wie beide Seiten ihre Bedürfnisse klar benennen und wir in Konfliktsituationen gemeinsam konstruktiv nach Lösungen suchen...das wäre wunderbar.

CD: Vielen Dank für das Gespräch!

(Das Gespräch wurde am 12. Juni 2018 in Hofheim geführt.)

Ein Hinweis in eigener Sache: Die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus ist auch online erreichbar! Schauen Sie mal wieder rein, unter [www.wohnhilfe-taunus.de](http://www.wohnhilfe-taunus.de) finden Sie uns 24h am Tag mit einem Klick!



## **Für Wohnungssuchende aus dem Main-Taunus-Kreis**

Einkommensnachweis, Pässe und Wohnberechtigungsschein sind mitzubringen.

**freitags von 10 bis 12 Uhr (außerhalb der hessischen Schulferien)**

Beratungstermine nach vorheriger Vereinbarung



---

## **Für Wohnungsnotfälle**

(Notfallsprechstunde für Wohnungslose, Obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Personen)

- Einkommensnachweis und ggf. Wohnungskündigung sind mitzubringen

**donnerstags von 15 bis 17 Uhr (außerhalb der hessischen Schulferien)**

ohne Terminvereinbarung

**Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V.**

**im Sozialbüro Hofheim**

**Burgstraße 9 (neben Stadtmuseum Hofheim)**

**65719 Hofheim**

**Telefon: (06192) 900191**

**RMV: Hofheim Bahnhof**

---

## **Für Wohnungssuchende aus dem Hochtaunuskreis**

- Einkommensnachweis, Pässe, Wohnberechtigungsschein und ggf. Wohnungskündigung sind mitzubringen

***i.d.R. am ersten Montag im Monat von 10 bis 12 Uhr (außerhalb der hessischen Schulferien)***

ohne Terminvereinbarung

**Termine für 2018:**

**03.09.2018**

**15.10.2018**

**05.11.2018**

**03.12.2018**

**Offene Sprechstunde in der  
Caritas Beratung**

**Dorothenstraße 11**

**61348 Bad Homburg**

**Telefon: (06172) 597600**

**RMV: Kurhaus Bad Homburg**

## Portfolio der von der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V. angemieteten Wohnungen

Die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V. hat - neben den vereinseigenen Häusern in Hofheim-Diedenbergen mit insgesamt **12** Wohnungen - mehrere Objekte angemietet und vermietet diese an Wohnungssuchende weiter.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Objekte:

- **1 Apartmenthaus mit 18 Wohnungen** in Flörsheim. Dabei handelt es sich um Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Eigentümer ist die stadteigene Terra GmbH.
- **42 weitere Wohnungen** mit folgender Größe:
  - 9 Ein-Zimmer-Wohnungen
  - 22 Zwei-Zimmer-Wohnungen
  - 8 Drei-Zimmer-Wohnungen
  - 3 Vier-Zimmer-Wohnungen

Sie befinden sich an folgenden Standorten:

Oberursel	1
Schmitten	1
Frankfurt	2
Bad Soden	2
Schwalbach	2
Sulzbach	1
Liederbach	1
Kelkheim	2
Hofheim	19
Kriftel	5
Flörsheim	1
Hochheim	4
Hattersheim	1

Diese Wohnungen gehören folgenden Eigentümern:

Katholische Kirchengemeinden	15
Evangelische Kirchengemeinden bzw. Dekanat	4
Privatleuten	20
Gesellschaften	1
Orden	2

Viele der Mietverträge laufen seit mehr als 18 Jahren. Insgesamt 114 Menschen leben in diesen Wohnungen (inkl. Apartmenthaus Flörsheim), darunter ebenfalls viele seit mehr als 12 Jahren.

# Bilanz 2017

## Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V., Hofheim am Taunus Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	"-----31.12.2017-----"		"-----31.12.2016-----"	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sachanlagevermögen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten				
Diedenbergen I				
(historische Anschaffungskosten)	286.144,58		286.144,58	
(kumulierte Abschreibungen)	<u>-49.364,58</u>	<u>236.780,00</u>	<u>-45.773,58</u>	<u>240.371,00</u>
Erbpachtrecht Diedenbergen II				
(historische Anschaffungskosten)	8.388,45		8.388,45	
(kumulierte Abschreibungen)	<u>-714,45</u>	<u>7.674,00</u>	<u>-630,45</u>	<u>7.758,00</u>
Diedenbergen II				
(historische Anschaffungskosten)	719.876,76		719.876,76	
Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	-60.000,00		-60.000,00	
Zuschüsse aus privaten Mitteln	-191.352,60		-191.352,60	
(kumulierte Abschreibungen)	<u>-74.894,16</u>	<u>393.630,00</u>	<u>-65.523,16</u>	<u>403.001,00</u>
Außenanlagen Diedenbergen II				
(historische Anschaffungskosten)	34.422,31		34.422,31	
(kumulierte Abschreibungen)	<u>-16.760,68</u>	<u>17.661,63</u>	<u>-14.302,68</u>	<u>20.119,63</u>
		<u>418.965,63</u>		<u>430.878,63</u>
		<u>655.745,63</u>		<u>671.249,63</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung				
(historische Anschaffungskosten)	1.975,23		1.975,23	
(kumulierte Abschreibungen)	<u>-1.974,23</u>	<u>1,00</u>	<u>-1.871,23</u>	<u>104,00</u>
Anlagen im Bau (Diedenbergen I)		37.326,96		22.585,65
		<u>693.073,59</u>		<u>693.939,28</u>
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen gegen Mieter	16.701,10		10.064,85	
Wertberichtigungen auf Forderungen	<u>-4.267,58</u>	<u>12.433,52</u>	<u>-5.484,79</u>	<u>4.580,06</u>
Forderungen gegen MTK	9.180,00		0,00	
Forderungen gegen Kommunen	0,00		3.200,00	
Forderungen gegen Vermieter	1.347,87		1.347,87	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>924,61</u>	<u>11.452,48</u>	<u>6.560,96</u>	<u>11.108,83</u>
		<u>23.886,00</u>		<u>15.688,89</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
Kasse	396,16		780,48	
Taunussparkasse Girokonto	26.605,00		37.018,20	
Taunussparkasse (Kautionsanlagen)	69.804,82		65.352,17	
Taunussparkasse Kapitalanlagen	3.686,86		3.686,12	
Kautionsparbücher	<u>17.773,29</u>	<u>118.266,13</u>	<u>21.424,46</u>	<u>128.261,43</u>
		<u>142.152,13</u>		<u>143.950,32</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		890,00		890,00
		<u>836.115,72</u>		<u>838.779,60</u>



**Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V., Hofheim am Taunus**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

	"-----31.12.2017-----"		"-----31.12.2018-----"	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>				
Bilanzgewinn		4.173,21		9.863,14
Zweckgebundene Rücklagen				
Rücklagen Flörsheim	1.000,00		2.500,00	
Rücklagen Diedenbergen I	5.000,00		3.500,00	
Rücklagen Diedenbergen I - Wurstküche	74.500,00		74.500,00	
Rücklagen Diedenbergen II	<u>25.100,00</u>	<u>105.600,00</u>	<u>23.800,00</u>	<u>104.300,00</u>
		109.773,21		113.963,14
Sonstige Rückstellungen		24.115,00		31.050,00
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
Taunussparkasse-Diedenbergen I	115.416,49		129.217,08	
Taunusspark. Zwischenfinanz .Diedenbg. I	53.505,26		29.174,14	
Darlehen gegenüber KfW	5.674,50		8.744,16	
Darlehen gegenüber Land Hessen (WI-Bank) Diedenbergen II	<u>395.522,39</u>	<u>570.118,64</u>	<u>399.951,16</u>	<u>567.086,54</u>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten Kautionen	88.658,12		87.701,64	
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.433,38		1.459,75	
Darlehensverbindlichkeiten				
gegenüber Privatpersonen	2.558,51		2.556,51	
gegenüber Förderverein Wohnhilfe e.V.	9.321,90		0,00	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.331,37</u>	<u>103.301,28</u>	<u>0,00</u>	<u>91.717,90</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		28.807,59		34.962,02
		<u>836.115,72</u>		<u>838.779,60</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V., Hofheim am Taunus

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	"-----2017-----"		"-----2016-----"	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Erlöse aus Vermietungen</b>				
Mieteinnahmen incl. Nebenkosten aus angemieteten Objekten	367.716,61		349.658,51	
Mieteinnahmen incl. Nebenkosten Diedenbergen I	32.600,54		33.497,00	
Stromeinnahmen Objekt Flörsheim	6.094,00		6.265,18	
Stromeinnahmen Objekt Hofheim Lessingstraße	955,00		1.035,00	
Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres	4.249,23		6.450,64	
Mieteinnahmen incl. Nebenkosten Diedenbergen II	49.865,99		49.412,81	
		461.481,37		446.319,14
<b>Aufwandsentschädigungen und Zuschüsse</b>				
Personalkostenersatz Caritas Main-Taunus	37.729,00		36.215,91	
Aufwandsentschädigung durch MTK	24.480,00		19.890,00	
Zuschuss von Kommunen des MTK	19.901,00		19.901,00	
Zuschuss von Kommunen des HTK	1.020,00		1.020,00	
Zuschuss von Bistum Limburg	21.936,00		12.092,98	
Zuschuss von Caritas Main-Taunus	15.000,66	120.066,66	14.663,40	103.783,29
		120.066,66	14.663,40	103.783,29
<b>Spenden und ähnliche Erträge</b>				
Zuschuss des Vereins zur Förderung der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V.	30.363,10		22.351,84	
Projektbezogene Spenden Diedenbergen I	0,00		1.260,00	
Spendeneinnahmen von Privatpersonen, Firmen und Stiftungen	4.702,00		1.005,00	
Projektbezogene Zuschüsse / Spenden	2.260,00		2.000,00	
Spendeneinnahmen von Kirchengemeinden	4.094,63		7.793,63	
		41.419,73	34.410,47	34.410,47
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	3.006,77		3.600,00	
Entnahme aus Rücklagen	7.100,00		40.725,00	
Periodenfremder Ertrag	1.253,03		0,00	
Übrige Erträge	1.620,78	12.980,58	4.323,73	48.648,73
<b>Summe Erträge</b>		635.948,34	4.323,73	633.161,63

<b>Mietaufwendungen incl. Nebenkosten für angemietete und eigene Objekte</b>				
Mietzins incl. Nebenkosten für angemietete Objekte	345.416,15		321.555,91	
Nebenkostenabrechnungen des Vorjahres	9.717,68		10.271,76	
Stromausgaben Süwag Flörsheim	8.096,25		5.414,55	
Betriebskosten Diedenbergen I	10.378,08		10.156,99	
Betriebskosten Diedenbergen II	9.579,27		8.810,44	
Erhaltungsaufwand Diedenbergen I	6.376,04		40.856,64	
Projekt Flörsheim - Sanierungskosten	3.174,57		1.167,86	
Erhaltungsaufwand Diedenbergen II	2.116,14		1.206,95	
Zuführung Instandhaltungsrücklage Diedenbergen I	5.000,00		5.000,00	
Zuführung Instandhalt.rücklage Diedenbergen I "Wurstküche"	0,00		0,00	
Zuführung Instandhaltungsrücklage Diedenbergen II	3.400,00		3.400,00	
Zuführung Instandhaltungsrücklage Objekt Flörsheim	0,00		800,00	
Renovierungskosten für angemietete Objekte	2.815,82		1.204,76	
Übrige	0,00	406.070,00	790,92	410.636,78
<b>Personalaufwand</b>		170.364,43		158.732,36
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>				
Abschreibungen Immobilienbestand Diedenbergen I	3.591,00		3.591,00	
Abschreibungen Immobilienbestand Diedenbergen II	11.913,00		11.913,00	
Abschreibungen Betriebs- und Geschäftsausstattung	103,00	15.607,00	103,00	15.607,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
Büromiete	7.200,00		7.200,00	
Rechts- und Beratungskosten / Gerichtskosten	5.517,37		4.795,86	
Öffentlichkeitsarbeit und Bekanntmachungskosten	0,00		2.932,04	
Periodenfremder Aufwand	0,00		1.136,66	
Reise- und Kfz-Kosten	5.048,59		1.097,66	
Forderungsverluste/Wertberichtigungen auf Forderungen	526,34		817,97	
Versicherungsprämien	3.115,22		3.085,76	
Fermeldekosten	1.674,20		1.392,65	
Bürgschaftskosten (Avale)	1.079,28		1.079,28	
Geschäftsbedarf/Inventar	877,20		791,63	
Übrige Aufwendungen (im Einzelnen < TEUR 1)	2.761,10	27.799,30	2.822,95	27.152,46
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
Zinsaufwand Diedenbergen I	5.536,77		3.981,33	
Zinsaufwand Diedenbergen II	3.582,93		3.836,59	
Erbpachtzins Diedenbergen II	12.477,84	21.597,54	12.477,84	20.295,76
<b>Summe Aufwendungen</b>		641.438,27		632.424,36
<b>Jahresfehlbetrag / i.Vj. -überschuss</b>		-5.489,93		737,27
<b>Gewinnvortrag</b>		9.663,14		8.925,87
<b>Bilanzgewinn</b>		4.173,21		9.663,14

# Erläuterungen zum Jahresabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

## Vorbemerkungen

Die Tätigkeit der Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V. mit Sitz in Hofheim am Taunus ist nicht auf einen gewerblichen Geschäftsbetrieb gerichtet. Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung (AO) und ist selbstlos tätig. Insofern ist es **nicht** Zielsetzung des Vereins, Gewinne zu erwirtschaften. Spenden werden zeitnah zur Verwirklichung der satzungsmäßigen Zwecke des Vereins verwendet.

Die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V. ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamtes Hofheim am Taunus vom 11. Januar 2017 für die Jahre 2013 bis 2015 von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, da der Verein unmittelbar steuerbegünstigten mildtätigen Zwecken i. S. der §§ 51 ff. AO dient.

## Erläuterungen zur Bilanz

Das **Sachanlagevermögen** umfasst im Wesentlichen die beiden eigenen Objekte in Hofheim-Diedenbergen, die in 2006 erworben („Diedenbergen I“) bzw. in 2009 erbaut und ab 1. Januar 2010 fertiggestellt worden waren („Diedenbergen II“). Die Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und die Außenanlagen über 15 Jahre abgeschrieben. Die Nutzungsdauer des Erbbaurechts betreffend Diedenbergen II entspricht der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 99 Jahren. Die Position „Anlagen im Bau“ umfasst die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem begonnenen Ausbau der ehemaligen Wurstküche im Objekt Diedenbergen I zu einer 2-Zimmer Wohneinheit, der im Mai 2018 fertiggestellt wurde.

Der Netto-Buchwert des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 693.073,59 (i.Vj. TEUR 694) wurde in der Bilanz um die für das Objekt Diedenbergen II erhaltenen Zuschüsse (TEUR 251) aus privaten und öffentlichen Mitteln gekürzt. Den Anschaffungskosten der Objekte - vermindert um die kumulierten Abschreibungen - stehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 570.118,64 (i.Vj. TEUR 567) und Darlehen von Privatpersonen in Höhe von EUR 2.556,51 (i.Vj. TEUR 3) gegenüber. Hieraus ergibt sich zum 31. Dezember 2017 eine Eigenkapitalquote von rd. 40%. Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Sachanlagen betragen EUR 15.607,00 (i.Vj. TEUR 16).

Das **Umlaufvermögen** beträgt EUR 142.152,13 gegenüber TEUR 144 im Vorjahr. Es enthält im Wesentlichen die flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten), die sich zum Bilanzstichtag um TEUR 10 auf EUR 118.266,13 vermindert haben. Den flüssigen Mitteln stehen kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 103.301,28 (i.Vj. TEUR 92) gegenüber.

Die Forderungen gegen Mieter haben sich stichtagsbezogen von TEUR 10 auf EUR 16.701,10 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung ist der Umstand, dass die Nebenkostenabrechnungen für 2016 erst in den letzten Monaten des Berichtsjahres erstellt werden konnten und die Forderungen hieraus zum Bilanzstichtag größtenteils noch nicht beglichen waren. Zur Abdeckung eines drohenden Ausfallrisikos wurden

Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von EUR 4.267,58 (i.Vj. TEUR 5) gebildet. Bereits in Vorjahren wertberichtigte Forderungen wurden im Berichtsjahr wegen dauerhafter Uneinbringlichkeit erfolgsneutral ausgebucht. Nach wie vor spiegelt die Höhe des Forderungsbestands die schlechte wirtschaftliche Lage einer Vielzahl unserer Mieter wider, die uns zwingt, in Einzelfällen Kündigungen auszusprechen bzw. Räumungsklagen anzustrengen. Forderungen gegen den Main-Taunus-Kreis (EUR 9.180,00) waren zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung ausgeglichen.

Den **zweckgebundenen Rücklagen** für die beiden eigenen Objekte in Hofheim-Diedenbergen sowie das angemietete Objekt „Flörsheim“ sind im Berichtsjahr EUR 8.400,00 zugeführt worden. Andererseits wurden den zweckgebundenen Rücklagen EUR 7.100,00 entnommen und in das Objekt Diedenbergen I (EUR 3.500,00), Diedenbergen II (EUR 2.100,00) und Flörsheim (EUR 1.500,00) in Form von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen investiert. Die zweckgebundenen Rücklagen betragen nunmehr EUR 105.600,00 (i.Vj. TEUR 104).

Die **sonstigen Rückstellungen** haben sich um TEUR 7 auf EUR 24.115,00 zum 31. Dezember 2017 vermindert. Sie enthalten Zahlungsverpflichtungen für nicht genommenen Urlaub der Mitarbeiter (TEUR 2), Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Mietern für noch zu erstellende Nebenkostenabrechnungen 2017 (TEUR 6), für Personalkosten (TEUR 5) sowie für ausstehende Rechnungen (TEUR 11). Die sonstigen Rückstellungen sind kurzfristiger Natur.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich um TEUR 3 auf EUR 570.118,64. Den planmäßigen Tilgungen von TEUR 21 stand die Aufnahme eines kurzfristigen Zwischenkredits von TEUR 24 im Zusammenhang mit dem eigenen Objekt Diedenbergen I gegenüber.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um TEUR 12 auf EUR 103.301,28 erhöht und sind mit Ausnahme der Verbindlichkeiten aus Kautionen (EUR 88.658,12; i.Vj. TEUR 88) kurzfristiger Natur.

Die passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von EUR 28.807,59 (i.Vj. TEUR 35) enthalten vor dem Bilanzstichtag erhaltene Mietzahlungen sowie bereits vereinnahmte Personalkostenzuschüsse für das Jahr 2018.

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Erträge** erhöhten sich im Berichtsjahr 2017 insgesamt um TEUR 3 auf EUR 635.948,34.

Dabei stiegen die **Erlöse aus Vermietungen** (einschließlich Nebenkosten-Vorauszahlungen) um TEUR 15 auf EUR 461.481,37, die **Aufwandsentschädigungen und Zuschüsse** um TEUR 16 auf EUR 120.066,66 sowie **Spenden und ähnliche Erträge** um TEUR 7 auf EUR 41.419,73.

Die höheren Vermietungserlöse ergaben sich aus einer gestiegenen Anzahl angemieteter Wohnungen, denen auch höhere Mietaufwendungen gegenüberstanden. Die höheren Aufwandsentschädigungen und Zuschüsse waren im Wesentlichen bedingt durch die in 2016 gewährte Anschubfinanzierung einer Teilzeit-Arbeitsstelle durch das Bistum Limburg, die über die Laufzeit periodengerecht vereinnahmt wird, sowie durch die höhere Aufwandsentschädigung des Main-Taunus-Kreises.

Der höhere Zuschuss des Vereins zur Förderung der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e.V. war ursächlich für positive Entwicklung der Spenden und ähnliche Erträge.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betragen EUR 12.980,58 (i.Vj. 48.648,73). Hieran haben die um TEUR 34 niedrigeren Entnahmen aus Rücklagen den größten Anteil.

Die **Aufwendungen** stiegen im Berichtsjahr 2017 um TEUR 9 auf EUR 641.438,27.

Die **Mietaufwendungen einschließlich Nebenkosten, Erhaltungsaufwendungen sowie Zuführungen zu Instandhaltungsrücklagen** verminderten sich um TEUR 5 auf EUR 406.070,00. Die Veränderung resultiert aus um TEUR 34 niedrigeren Erhaltungsaufwendungen für das Objekt Diedenbergen I. Demgegenüber hat sich der Mietzins einschließlich Nebenkosten für angemietete Objekte um TEUR 24 auf EUR 345.416,15 erhöht, was im Wesentlichen durch eine höhere Anzahl angemieteter Wohnungen begründet ist.

Die **Personalkosten** erhöhten sich in 2017 um TEUR 12 auf EUR 170.364,43. Ursächlich hierfür ist die Tatsache, dass die Kosten der zum 1. Juli 2016 neu geschaffenen Teilzeit-Arbeitsstelle für den Bereich der Wohnungsvermittlung im Vergleich zum Vorjahr im gesamten Berichtsjahr 2017 angefallen sind. Dieser neue Arbeitsplatz wurde maßgeblich durch das Bistum Limburg finanziert; insofern hat sich deren Zuschuss in 2017 um TEUR 10 erhöht.

Bei der Beurteilung der Personalkosten ist ferner zu berücksichtigen, dass ein Mitarbeiter mit 20 Stunden wöchentlich (50%) BU für das Sozialbüro des Main-Taunus-Kreises tätig ist. Hierfür erhielt der Verein einen Personalkostenersatz in Höhe von TEUR 38 (i.Vj. TEUR 36), der in der Gewinn- und Verlustrechnung ebenso wie der Zuschuss des Bistums Limburg unter den Erträgen aus Aufwandsentschädigung und Zuschüssen ausgewiesen ist. Wirtschaftlich betrachtet ist der Verein somit im Jahr 2017 wie im Vorjahr mit Personalkosten in Höhe von TEUR 110 belastet.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** waren mit TEUR 16 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Geringfügige Erhöhungen um jeweils TEUR 1 ergaben bei den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (EUR 27.799,30) sowie bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (EUR 21.597,54). An den gesamten Zinsaufwendungen haben Erbpachtzinsen wie im Vorjahr einen Anteil von TEUR 12.

Erträgen von insgesamt TEUR 636 (i.Vj. TEUR 633) standen in 2017 Aufwendungen in Höhe von TEUR 641 (i.Vj. TEUR 632) gegenüber. Damit wurde ein **Jahresfehlbetrag** in Höhe von TEUR 5 erzielt, der zusammen mit dem Gewinnvortrag von TEUR 9 zu einem **Bilanzgewinn** in Höhe von EUR 4.173,21 führte.

Zweckgebundene Rücklagen für die im Eigentum stehenden Mietobjekte sowie für das angemietete Objekt „Flörsheim“ sind in Höhe von TEUR 106 (i.Vj. TEUR 104) passiviert.

**Manfred Karp, Schatzmeister**

# Wir bedanken uns herzlich für die finanzielle Unterstützung unserer Arbeit bei:

Caritasverband für den Bezirk Main-Taunus e.V., Hofheim

Main-Taunus-Kreis

den Städten und Gemeinden Bad Soden, Eschborn, Flörsheim, Hofheim, Kelkheim, Königstein, Kronberg, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach

Taunus Sparkasse, Bad Homburg v.d.H.

MTS Automobile Hochtaunus GmbH, Oberursel

Karl Heinz Fuchs, Kelkheim

Bistum Limburg

Gebrüder Graulich – Baustoffzentrum, Flörsheim

den katholischen und evangelischen Kirchengemeinden

unseren Förderern sowie Spenderinnen und Spendern

und ganz besonders den Damen und Herren des Lions Club Sulzbach e.V. für ihre tatkräftige und finanzielle Unterstützung.

Wir danken dem Caritasverband Hochtaunus für die kostenfreie Nutzung der Räumlichkeiten in der Caritas-Beratungsstelle in Bad Homburg v.d.H.

Wir danken der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau für die kostenfreie Gehaltsbuchhaltung und Personalverwaltung unserer Mitarbeiter

## Impressum

Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e.V.  
Burgstr. 9  
65719 Hofheim  
Geschäftsführer: Marcus Krüger

Telefon: (06192) 900191  
Telefax: (06192) 900043  
Mail: [wohnhilfe-taunus@t-online.de](mailto:wohnhilfe-taunus@t-online.de)  
Internet: [www.wohnhilfe-taunus.de](http://www.wohnhilfe-taunus.de)

Redaktion: Christoph Diringer, Marcus Krüger, Günter Adam  
Bankverbindung: IBAN: DE23 5125 0000 0035 9705 25  
BIC-/SWIFT-Code: HELADEF1TSK  
Fotos: Bischof Georg Bätzing (Bistum Limburg), Marcus Krüger (privat), Dr. Markus Juch (privat), Plakat S.7 Deutscher Caritasverband  
Layout: Hannah Mohr, Katholisches Bezirksbüro Hochtaunus



# Ein Dach für alle

## Wir suchen Wohnungen und Häuser

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit über 25 Jahren engagiert sich die Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e. V. für Menschen in Wohnungsnot. Die Wohnhilfe

- berät und hilft Menschen,
- vermittelt Wohnungen und Häuser
- und steht Vermietern und Mietern auch nach der Vermittlung mit Rat und Tat zur Seite.

Als Kuratorium unterstützen und begleiten wir diese wichtige Arbeit.

**Wir bitten Sie ausdrücklich, leer stehende und neu zu vermietende Wohnungen über die Vermittlung der Ökumenischen Wohnhilfe anzubieten. Die Wohnhilfe hilft Ihnen, den passenden Mieter zu finden. Auch bei Fragen des Neubaus und der Umgestaltung von Häusern berät Sie die Wohnhilfe gerne:**

**Ökumenische Wohnhilfe im Taunus e. V.**  
**Burgstraße 9 – 65719 Hofheim**  
**Telefon: (06192) 900 191 Fax: (06192) 900 043**  
**E-Mail: [wohnhilfe-taunus@t-online.de](mailto:wohnhilfe-taunus@t-online.de)**  
**Internet: [www.wohnhilfe-taunus.de](http://www.wohnhilfe-taunus.de)**

Selbstverständlich können Sie die Arbeit auch mit Ihrer Spende unterstützen oder Mitglied im Förderverein werden:

**Verein zur Förderung der Ökumenischen Wohnhilfe im Taunus e. V.**  
**IBAN: DE94 5105 0015 0201 0224 44      BIC NASSDE55XXX**  
**– Nassauische Sparkasse –**

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung!

**Dr. Christine Hohmann-Dennhardt**  
Bundesverfassungsrichterin a. D.

**Ulrich Krebs**  
Landrat des  
Hochtaunuskreises

**Michael Cyriax**  
Landrat des  
Main-Taunus-Kreises

**Jürgen Banzer**  
Staatsminister a. D.

**Kurt J. Graulich**  
Unternehmer und  
Stiftungsvorstand

**Dr. Martin  
Fedler-Raupp**  
Ev. Dekan  
Dekanat Kronberg

**Michael Tönges-Braungart**  
Ev. Dekan  
Dekanat Hochtaunus

**Klaus Waldeck**  
Kath. Bezirksdekan  
Main-Taunus

**Paul Lawatsch**  
Kath. Bezirksdekan  
Hochtaunus

**Klaus Spory**  
Dekan i. R.