



Tätigkeitsbericht der Gesellschaft

Housing! for Future gGmbH

zur Vorlage beim Finanzamt Frankfurt/Main III

für den Zeitraum

01.01.2022 bis 31.12.2022

1. Gesellschaft

Die Housing! for Future gGmbH (Gesellschaft) wurde am 07.08.2019 gegründet und am 26.08.2019 beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 116458 eingetragen.

2. Zweck der Gesellschaft

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.

Zweck der Gesellschaft ist die Förderung der Entwicklungszusammenarbeit und der Berufsbildung.

Die Zwecke der Entwicklungszusammenarbeit und der Berufsbildung werden insbesondere verwirklicht durch die Errichtung von „Affordable rental Houses“ (angemessene Wohnhäuser zur Miete für Menschen, die heute in den sog. Informal Settlements/Slums leben) in Afrika (anfänglich in Namibia) sowie durch die Schaffung von Arbeitsplätzen für die qualitativ hochwertige Realisierung von Wohnhäusern und für Verwaltung von Wohnraum in einer operativen Wohnungsgesellschaft in Afrika (anfänglich Windhoek, Namibia) und die Ausbildung der dort anzustellenden Mitarbeiter nach den Standards der Sozialen Wohnungswirtschaft in Deutschland.

Die Einhaltung der satzungsmäßigen Voraussetzungen nach den §§ 51, 59, 60 und 61 AO wurde vom Finanzamt Frankfurt am Main III mit Bescheid vom 13.08.2019 nach § 60a AO unter der Steuernummer 046/143/07442 festgestellt.

Organe und Funktionen

Geschäftsführung Stefan Bürger

Konstanze Dürotin

Dieter Kasten

Bernd Sommer

Beirat

Klaus Niewöhner-Pape

(Geschäftsführer Pallino Real Estate GmbH, Frankfurt)

Dr. Thomas Hain

(Ltd. Geschäftsführer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte |
Wohnstadt



Albert Ten Brinke
(Geschäftsführer/Inhaber Ten Brinke Group B.V., Varsseveld, Niederlande)

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte,
IREBS Competence Center Regensburg, African Real Estate Research

Thomas Wagner
(Geschäftsführer der LBBW Immobilien Management GmbH)

Gesellschafter sind 10 Führungskräfte der deutschen Immobilienwirtschaft.

Die Geschäftsführer trafen sich regelmäßig und im Durchschnitt alle drei Wochen. Im Zentrum der Treffen standen die Planung und Realisierung von 25 Affordable rental Houses auf dem bereits angekauften Grundstück der Gesellschaft in Windhoek, der weitere organisatorische Aufbau der Gesellschaft, die Akquisition von Spendengeldern, die Suche nach Unterstützern und die Suche nach geeigneten Grundstücken in Windhoek für den Bau weiterer Häuser für Menschen in den Informal Settlements. Anstehende Entscheidungen wurden gemeinsam besprochen, inhaltlich abgewogen und sodann im Projektinteresse getroffen.

Der Beirat trat im Berichtszeitraum einmal zu seiner satzungsmäßigen Sitzung zusammen. Dabei wurde insbesondere die laufende Baurealisierung der 25 Häuser sowie die weitere Akquisition von Grundstücken besprochen. Ferner wurden Gesellschaftsangelegenheiten der namibischen Gesellschaften sowie Fragen der Einwerbung von Zuwendungen und des Marketingauftritts diskutiert. Weitere Punkte waren die Besprechung des Jahresabschlusses und der Planung des folgenden Jahres sowie die Beauftragung notwendiger Dienstleistungen in Windhoek.

Die Gesellschafterversammlung trat im Berichtszeitraum ebenfalls einmal zusammen und hat sich mit den vom Beirat empfohlenen Beschlüssen sowie den Ergebnissen der Diskussion in den Beiratssitzungen und insbesondere mit der finanziellen Planung der Gesellschaft und dem Jahresabschluss beschäftigt.

Die in das Projekt eingebundenen freiwilligen Helfer bearbeiten nach einem von der Geschäftsführung beschlossenen Organigramm die ihnen übertragenen Arbeiten.

Finanzen der Gesellschaft

	2022	2021
Bilanzsumme	653.975,84 €	576.828,50 €
Anlagevermögen	335.083,29 €	323.142,00 €
davon		
Beteiligungen/Anteile an verbundenen Unternehmen	335.083,29 €	279.000,00 €



Umlaufvermögen	303.954,55 €	253.686,50€
davon		
Kassenbestand	303.954,55 €	251.369,07 €
Eigenkapital	647,475,84 €	573.543,50 €
..davon		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €
Ideeller Bereich	548.543,50 €	334.148,77 €
Jahresüberschuss	73.932,34 €	214.394,73 €
darin		
Spenden	109.155,10 €	251.788,65 €
Verlust ideeller Bereich	34.309,55€	37.393,92 €

3. Tätigkeit/ Projekte der Gesellschaft

Die Corona-Pandemie hat Namibia in besonderem Maße getroffen, da die Bevölkerung über nahezu keinen Impfschutz verfügte. Die hohe Zahl der Krankheits- und Todesfälle hat den normalen Lauf des öffentlichen Lebens und der Verwaltung stark belastet. Das hat auch die Aktivitäten der Gesellschaft gebremst, die im Juni 2021 den Bauantrag für die Errichtung von 25 Häusern bei der City of Windhoek gestellt hatte. Zunächst musste die City of Windhoek noch eine Wasserleitung, die quer über das Baugrundstück der Gesellschaft verlief, auf die Ringleitung des Baugebietes umlegen. Alleine dadurch wurde die Erteilung der Baugenehmigung bereits einige Wochen verzögert. Letztlich wurde die Baugenehmigung am 15.03.2022 erteilt. Da die Bauvorbereitungen einschließlich des Bauvertrages mit ausführlicher Baubeschreibung weitgehend abgeschlossen waren, konnte danach zeitnah mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden. Die Erschließungsarbeiten begannen nach kurzer Phase der Baustelleneinrichtung Anfang April 2022. Nach Abschluss der Erdarbeiten und Fertigstellung der ersten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Gründungen konnte Mitte Juni 2022 parallel zu den laufenden Tiefbaumaßnahmen der Hochbau starten. Die Gesamtfertigstellung der 25 Häuser inklusive Außenanlagen wird Anfang 2023 erfolgt sein, sodass die Häuser voraussichtlich im März 2023 bezugsreif sind. Circa die Hälfte der Häuser wird konventionell errichtet, die andere Hälfte mit dem neuartigen Baustoff der Firma PolyCare Research Technologie (Namibia) (Pty) Ltd, der besonders nachhaltig und ressourcenschonend ist, allerdings sich im Markt noch nicht durchgesetzt hat.

Neben dem Generalübernehmer hat die Gesellschaft eine baubegleitende Qualitätsüberwachung vor Ort beauftragt. Dies war erforderlich, um trotz der Entfernung die ordnungsgemäße Errichtung der Gebäude und deren Qualität zu gewährleisten. Ebenso wichtig war dies der Geschäftsführung aber auch deswegen, weil so die satzungsgemäße und projektbezogene Verwendung der Spendengelder sichergestellt werden konnte.



Durch die Realisierung der 25 Häuser wurden auf der Baustelle rund 100 Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. Weitere 34 Arbeitsplätze entstanden in der nahe Windhoek gelegenen Fabrik von PolyCare Research Technology (Namibia) (Pty) Ltd., in der die Bausteine für rd. die Hälfte der Häuser in einem innovativen Verfahren aus Sand und Kunstharz, das zum Teil aus recycelten PET – Flaschen gewonnen wird, hergestellt werden.

Im letzten Tätigkeitsbericht wurde über die Strategie berichtet, sofort alle 25 Häuser in einem Bauabschnitt zu errichten. Dadurch können im Vergleich zur ursprünglich geplanten Realisierung in mehreren, zeitlich versetzten Bauabschnitten in Abhängigkeit zum Spendenzufluss erhebliche Kostensynergien im Bauablauf gehoben und zudem die Ertragsbasis des Projekts durch die sofortige Vereinnahmung der Mieten für 25 Häuser deutlich gestärkt werden. Mit dem beauftragten deutschen Bauunternehmen Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co KG Bocholt wurde ein Nachtrag zum Bauvertrag verhandelt und unterschrieben, der diese gleichzeitige Realisierung der 25 Häuser regelt. Zudem wurde eine Stundungsvereinbarung unterzeichnet. Danach wird der ursprünglich vorgesehene 1. Bauabschnitt mit 5 Häusern bei Fertigstellung sofort bezahlt und die darüberhinausgehenden Baukosten in Abhängigkeit vom Spendenzufluss der Gesellschaft getilgt. Die Gesellschaft wird von den eingehenden Spenden nur das zurückhalten, was sie für den laufenden Betrieb und die Verwaltung der Strukturen unbedingt benötigt und alle anderen Mittel zur Tilgung des gestundeten Betrages verwenden. Die Stundung erfolgt bis Ende 2024 zinslos und danach zu 4 % p.a. Wenn die Stundung nicht bis Ende 2025 durch Zahlung des gestundeten Betrages erledigt wurde, wird der Restbetrag durch ein Grundpfandrecht am Grundstück in Windhoek besichert. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, das Stundungsdarlehen plangemäß tilgen zu können, was allerdings von den Möglichkeiten und dem Erfolg der Einwerbung von Zuwendungen abhängt.

Die Vermietung der Häuser wurde vorbereitet. Es wurde mit Hilfe der Anwaltskanzlei Cronjé Law ein Mustermietvertrag entworfen, der der Tatsache Rechnung trägt, dass ein mieterfreundliches Mietrecht in Namibia unbekannt ist. Der Mietvertrag schreibt die grundsätzlichen Maßstäbe des deutschen Sozialen Wohnungsbaus in vertraglichen Abreden fest, damit die Mieter einen angemessenen vertraglichen Schutz und die an deutsche geläufige Regelungen angelehnten Rechte eines Mieters in Anspruch nehmen können. Die Miete liegt bei ca. 2/3 des Marktniveaus. Zusätzlich zum Mietvertrag wurde ein Paket an ergänzenden Dokumenten für den Abschluss von Mietverträgen entwickelt, wie z.B. Mieterbewerbungsformular, Mietsicherheit, Hausordnung, Übergabeprotokoll, etc. Für die Priorisierung der Vermietung wurde ein Scoring Modell festgelegt. Danach werden die Häuser nach einem Kriterien- und Punktesystem vorrangig an Bewerber nach sozialen Aspekten vergeben wie z.B. Alleinerziehend, Kinder, Behinderungen, Mehrgenerationen. Die Vermietung selbst wird aus Deutschland gesteuert und erfolgt unter Einbindung eines örtlichen Dienstleisters, mit dem ein entsprechender Vertrag verhandelt und abgeschlossen wurde.

Die beiden Landesgesellschaften wurden im Berichtszeitraum funktionsfähig. Die Besitzgesellschaft firmiert nun unter HfF Housing for Future Property Namibia (PTY) Ltd und die Besitzgesellschaft unter HfF Housing for Future Operations Namibia (PTY) Ltd. Die Trennung in Besitz- und Betriebsgesellschaft erfolgte insbesondere unter Risikogesichtspunkten zur Trennung der Risiken aus dem Betrieb vom Hausbestand. Die Satzungen der Gesellschaften wurden neu gefasst und auf die anstehende Geschäftstätigkeit ausgerichtet. Die Geschäftsführung wurde zur Sicherung der einheitlichen Steuerung aller Aktivitäten, aber auch zur Sicherung der lokalen Präsenz mit zwei Geschäftsführern aus Deutschland und einem Geschäftsführer aus Namibia besetzt. Beide Gesellschaften verfügen nun über Konten bei der Bank of Windhoek und wurden mit einer ersten Kapitaltranche ausgestattet. Sie sind damit auf die tatsächliche Aufnahme des Geschäftsbetriebes im Frühjahr 2023 vorbereitet.

Im Berichtszeitraum konnten Zuwendungen in Höhe von rd. 104.300 € eingeworben und weitere Zusagen über 200.000 € eingeholt werden, die liquiditätsseitig in 2023 fließen werden. Die Corona-Pandemie hat wie im Vorjahr die Ansprache potentieller Spender behindert, da die Meinungsführer der



deutschen Immobilienwirtschaft dem Wunsch nach persönlichen Terminen recht zurückhaltend begegneten. In zeitlichem Zusammenhang mit der Eröffnung der Siedlung soll in 2023 eine weitere Spendenoffensive gestartet werden, da mit der Fertigstellung konkret gezeigt werden kann, wohin die Zuwendungen fließen und damit die Motivation zu spenden und der Erfolg des Projektes überzeugender dokumentiert werden können.

Es zeigt sich, dass die Möglichkeit, über die Homepage kleinere Spenden zu tätigen, zunehmend rege genutzt wird. Das haben wir zum Anlass genommen, die Homepage zu überarbeiten und mehr auf Kleinspender auszurichten. Der Erfolg gibt diesem Ansatz recht: Kleinere Zuwendungen über die Homepage zwischen 5 € und 250 € erfolgen inzwischen regelmäßig. Die Möglichkeiten der Homepage werden von Spendern aber auch für vielfältige Zuwendungen anlässlich von Geburtstagen oder Firmenevents genutzt.

Die Bilanzsumme stieg von rd. 577.000 € auf rd. 654.000 €. Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde von der Mittreu Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH in Königstein im Taunus erstellt und wird mit einem Bericht über die Erstellung den Gremien der Gesellschaft vorgestellt.

Letztlich hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum die notwendigen internen Strukturen weiter ausgebaut und durch entsprechende Richtlinien, Organigramme und Zuständigkeits- und Verantwortungszuweisungen unterlegt.

Frankfurt am Main, im Februar 2022

Die Geschäftsführung

Dieter Kasten

Konstanze Dürotin

Stefan Bürger

Bernd Sommer