

Geschäftsbericht 2018



Wohnungsmarktsituation in Hessen und der Region Rhein-Main

Es gibt weiterhin einen starken Zuzug nach Frankfurt am Main und die angrenzenden Gemeinden. Trotz erhöhter Bautätigkeit in der Region übersteigt der Bedarf die Fertigstellungszahlen nach wie vor, sodass der Wohnungsfehlbedarf nur marginal gemindert wird.

Das knappe Wohnraumangebot führt zu weiterhin hohen Mietpreisen, sodass es selbst für mittlere Einkommenschichten immer schwieriger wird, angemessenen Wohnraum in der Metropolregion zu finden.

Wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ist gut und die notwendigen Investitionen in die Modernisierung und Erneuerung des Bestandes können getätigt werden.

Unsere Geschäftsfelder

Neubautätigkeit

In Kronberg-Oberhöchststadt in der Friedensstraße 2 - 20 ist die Genossenschaft Eigentümerin von fünf kleinen Mehrfamilienhäusern. Von den zwischen 1928 und 1952 errichteten Gebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen sind zurzeit noch sieben Wohnungen bewohnt.

Aufgrund des Alters und des damit einhergehenden baulichen Zustandes sowie der nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse ist eine Modernisierung dieser Liegenschaften wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar, sodass geplant ist, diese Grundstücke einer kompletten Neubebauung mit Mietwohnbauten zuzuführen.

Durch ein Architekturbüro wurden mehrere Konzeptstudien erstellt. Hierbei wurde insbesondere Wert auf eine aufgelockerte und architektonisch ansprechende Bauweise sowie auf bezahlbare Wohnungsgrößen gelegt. Die Studien wurden in den städtischen Gremien mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht vorgestellt.

Für ein unbebautes Grundstück in Oberursel wurden von zwei Architekturbüros Konzeptstudien im Hinblick auf eine mögliche Bebauung vorgelegt. Auf zwei weiteren, bereits bebauten Grundstücken in Oberursel sind Nachverdichtungen mit Wohngebäuden geplant. Entsprechende Baupläne liegen vor und befinden sich in der Abstimmung mit der Stadt Oberursel.

Wohnungsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2018 1732 Wohnungen. Die Verminderung um 3 Wohnungen resultiert aus dem von Wohnungszusammenlegungen bedingten Abgang von 4 Wohneinheiten denen der Zugang einer Wohneinheit aufgrund einer Wohnungsaufteilung gegenübersteht.

177 Wohnungen oder 10,2 % des Bestandes sind öffentlich gefördert. Außerdem bewirtschaften wir 282 Garagen, 518 oberirdische Stellplätze, 251 Tiefgaragenplätze, 34 Abstellboxen und 24 sonstige Einheiten (eigengenutzte Räume, Läden, Gaststätten, Arztpraxen und Sozialeinrichtungen).

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2018 kündigten 100 (Vorjahr 103) Mieter ihre Wohnung (90 im frei finanzierten und 10 im öffentlich geförderten Bestand). Davon wechselten 33 Mieter (Vorjahr 33) innerhalb unseres Bestandes. Die Weitervermietung erfolgte termingerecht. Die häufigsten Kündigungsgründe waren Wohnungstausch, Umzug ins Alters- oder Pflegeheim, Umzug in eine größere Wohnung und Todesfall. Leerstände ergaben sich überwiegend in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen.

Fluktuationsrate	2018	2017	2016	2015
	5,77 %	5,94 %	6,22 %	4,83 %

Leerstandsquote	2018	2017	2016	2015
	4,62 %	3,28 %	3,72 %	3,37 %

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Bei zwei Liegenschaften führten wir Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) durch, bei einer Liegenschaft erfolgte eine Mieterhöhung nach § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung). Bei mehreren Mieteinheiten wurden die Mieten aufgrund einer Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB angehoben. Eine Anpassung der Mieten aufgrund einer Indexerhöhung nach § 557b BGB erfolgte bei zwei Mietverhältnissen. Zusätzlich wurden die Nutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung erhöht. Aus diesen Gründen sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rund 8.475.938 Euro auf 8.741.247 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 265.309 Euro oder 3,1 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m² Wohn- / Nutzfläche betrug im Jahre 2018 6,25 Euro.

Entwicklung der Nutzungsgebühren m ² / Wohnfläche	2018	2017	2016	2015
	6,25 €	6,06 €	5,98 €	5,95 €

Erlösschmälerung in % der Sollmieten	2018	2017	2016	2015
	1,86 %	2,13 %	2,25 %	2,13 %

Entwicklung der im Geschäftsjahr angefallenen Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Heizkosten

	2018		2017		2016		2015
	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²
Instandhaltungskosten	46,80	44,13 %	32,47	-24,87 %	43,22	16,03 %	37,25
Betriebskosten	20,11	-2,47 %	20,62	3,51 %	19,92	1,89 %	19,55
Heizkosten	10,29	2,39 %	10,05	3,29 %	9,73	-5,07 %	10,25

In den Instandhaltungs- und Modernisierungskosten des Geschäftsjahres von 46,80 Euro / m² sind aktivierte Modernisierungskosten von 22,68 Euro / m² (Vorjahr 11,04 Euro / m²) enthalten.

Nach dem Instandhaltungsplan für die nächsten fünf Jahre werden die künftigen jährlichen Instandhaltungsaufwendungen zwischen 3,1 und 7,8 Mio. Euro betragen.

Die Entwicklung der Heizkosten ist von witterungsbedingten Einflüssen, aber auch von dem bewussteren Energieeinsatz unserer Nutzer abhängig. Die durch die OWG in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen zeigen ihre Wirkung im Gesamtverbrauch der Liegenschaften, deren positive Auswirkungen jedoch durch Energiepreisteigerungen zum Teil wieder aufgehoben werden.

Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen

Im Jahre 2018 haben wir 5.209.854,93 Euro (Vorjahr 3.616.526,11 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Abgeschlossen wird im Frühjahr 2019 die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Niddastraße 2 - 12 mit 36 Wohneinheiten.

Die Liegenschaft erfüllt nun die energetischen Vorgaben der aktuellen EnEV.

Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme betragen rund 2.800.000 Euro und wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Bedingt durch den Umfang und der Art der Modernisierungsarbeiten führen die gesamten Modernisierungskosten zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

Bei den Häusern Taunusstraße 104a und 104b wurden die bisherigen Balkone an den Stirnseiten abgerissen und durch neue, größere Vorstellbalkone ersetzt. Hierfür sind 153.000 Euro aufgewendet worden.

In dem Anwesen Hohemarkstraße 73 - 73c erfolgte die Sanierung des Parkdecks. Die Aufwendungen beliefen sich auf 50.000 Euro.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2018 war die Modernisierung von 45 Wohnungen nach Mieterwechsel. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen den Einbau von Gasetagenheizungen, die Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Fußböden sowie Fliesen- und Malerarbeiten. Hierfür entstand ein Gesamtaufwand von rund 1.432.600 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 31.800 Euro pro Wohnung.

Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 war maßgeblich geprägt durch die aufgrund der Art und Höhe der Aufwendungen bestehende Aktivierungspflicht der Großmodernisierungsmaßnahmen. Bedingt hierdurch wurden Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 2.525.392,18 Euro zusätzlich eigener Leistungen von 20.182,87 Euro erfolgswirksam aktiviert. Positiv beeinflusst wurde die Ertragssituation auch durch den Anstieg der Nutzungsgebühren.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.339.933,01 Euro wurden 240.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.884.031,58 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 215.901,43 Euro ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto.

Finanzlage

Entgegen einiger Befürchtungen stellt sich die konjunkturelle Lage in Deutschland weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich gewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Der Antriebskraft für dieses Wachstum ist die nach wie vor starke Binnennachfrage. Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Sowohl die von den USA ausgehenden Handelskonflikte als auch der drohende harte Brexit können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Risikos führen.

Ein umsichtiges Finanzmanagement ist daher von Bedeutung.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um rund 640.700 Euro vermindert.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.737.300 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.877.800 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 2.500.200 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 1.807.100 Euro, wovon 300.000 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung entfielen, sowie Zinszahlungen von 538.200 Euro und der Dividendenausschüttung von 210.400 Euro. Demgegenüber standen Liquiditätszuflüsse aus Einzahlungen von Geschäftsguthaben in Höhe von 55.500 Euro.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

Der zur Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendige Finanzbedarf wurde vollständig aus Eigenmitteln erbracht.

Die OWG war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Im Hinblick auf den Fremdkapitalanteil kommt der Zins- und Tilgungskraft eine besondere Bedeutung zu.

Im Branchenvergleich repräsentieren die von der OWG erreichten Zins- und Kapitaldienstdeckungswerte sehr gute Werte. Als kritische Größe gilt für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % und für die Zinsdeckung ein Wert von 30 %.

	2018	2017	2016	2015
Zinsdeckung *	6,2 %	6,3 %	6,8 %	7,7 %
Kapitaldienstdeckung **	23,4 %	20,7 %	22,1 %	23,7 %

* Die Zinsdeckung gibt an, welchen Anteil der Nutzungsgebühren (Miete) ein Unternehmen für Zinszahlungen aufwenden muss.

** Die Kapitaldienstdeckung gibt an, welchen Anteil der Nutzungsgebühren (Miete) ein Unternehmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins und Tilgung) aufwenden muss.

Mitgliederentwicklung

Für 2018 verzeichnen wir gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von neun Mitgliedern. Der Erwerb der Mitgliedschaft ist überwiegend mit dem Wunsch nach einer Wohnung verbunden. Es erfolgen aber auch vorsorgliche Mitgliedschaften von Partnern, Kindern und Enkelkindern.

Die Altersstruktur unserer Mitglieder sieht wie folgt aus:

Unter 16 Jahre	16 - 19 Jahre	20 - 29 Jahre	30 - 49 Jahre	50 - 64 Jahre	65 Jahre und älter
3 %	1 %	8 %	30 %	32 %	26 %

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder betrug zum 31.12.2018 53 Jahre. 41 Mitglieder sind 90 Jahre und älter.

Ausblick

Die allgemeine Situation wird sich 2019 nicht grundsätzlich ändern. Neben unserer Bestrebung auch weiterhin Neubauten zu akzeptablen Mieten für unsere Mitglieder zu errichten, liegt der weitere Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Werterhaltung und Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestands.

In unserem Instandhaltungsprogramm sind für das laufende Geschäftsjahr für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 5.680.000 Euro vorgesehen.

In der Gesamtsumme sind 1.100.000 Euro für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel enthalten.

Im April 2019 beginnt die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaften Usastraße 2 - 10 mit 36 Wohneinheiten. Die Arbeiten beinhalten das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes einschließlich des Anstrichs der Fassaden und die Dämmung der Kellergeschossdecken sowie die Neueindeckung der Dachflächen.

Die bislang überwiegend mit Gasöfen und Gasetagenheizungen beheizten Wohnungen werden zukünftig durch eine Gas-Zentralheizungsanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt. Vollständig modernisiert werden zudem nahezu alle Bäder.

Die bisherigen Fenster werden durch neue isolierverglaste Fenster ersetzt und teilweise mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet. Die vorhandenen Balkone werden abgerissen. Anschließend erhalten alle Wohnungen größere Vorstellbalkone.

Ausgetauscht werden ebenfalls die Wohnungseingangstüren, die Hauseingangstüren und die Briefkastenanlagen. Zusätzlich erfolgt der Einbau einer zentralen Sprechanlage. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Erneuerung der Vordächer über den Hauseingängen, der Elektroinstallation sowie des Farbanstriches der Treppenhäuser.

Alle Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten werden durch einen Generalunternehmer durchgeführt.

Die Liegenschaft erfüllt nach der Modernisierung die energetischen Vorgaben der aktuellen EnEV.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 2.850.000 Euro und werden in voller Höhe aus Eigenmitteln finanziert.

Bedingt durch den Umfang und der Art der Modernisierungsarbeiten führen die gesamten Modernisierungskosten zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

Bei den Häusern Erich-Ollenhauer-Straße 1, 5 - 7, 9 werden neben einem teilweisen Austausch der Fenster die Fassaden neu gestrichen sowie die Balkone saniert. Die hierfür angesetzten Kosten belaufen sich auf rd. 300.000 Euro.

Unverändert wie im Vorjahr ist in weiteren Liegenschaften beabsichtigt, die bisherige Beheizung durch Gaseinzelöfen bzw. Gasetagenheizungen auf eine zentrale Gasheizungsanlage mit Brennwertkessel und zentraler Warmwasserversorgung umzustellen.

Diese Aktivitäten der Genossenschaft werden durch die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen nicht unerheblich beeinflusst.

Im Koalitionsvertrag von CDU und Bündnis90/Die Grünen auf Landesebene sind einige Ansätze enthalten, die die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum vorantreiben sollen. Einem Ziel, zu dem die Genossenschaft ihren Beitrag leisten möchte.

Unter anderem sollen die Kommunen künftig finanzielle Anreize für die Ausweisung von Bauland erhalten, das serielle Bauen gestärkt und für die Jahre 2019 bis 2024 eine Fördersumme von 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

In diesem Kontext sind aber auch die stetig ansteigenden Baupreise zu beachten. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren und damit werden alle Bemühungen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum konterkariert.

Aufmerksamkeit ist aber auch der demografischen Entwicklung zu schenken, die zu einer abnehmenden Zahl an neu gegründeten Haushalten führen und somit die Nachfrage nach Wohnraum mindern wird. Inwieweit eine Kompensation durch Zuwanderung erfolgt, bleibt abzuwarten. Da derzeit die Zuwanderungsquote sinkt, kann die Zuwanderung auf ein Niveau absinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Ferner tritt am 1.1.2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft.

Danach können Modernisierungskosten nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (bisher: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden.

Ferner gilt für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur 2 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen.

Eine weitere Änderung betrifft die sog. Mietpreisbremse. Vermieter sind nach der Neuregelung verpflichtet, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn sie gemäß § 556e Abs. 1 BGB unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete (maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) liegt. Aufgrund der moderaten Mietpreispolitik der Genossenschaft hat diese Regelung kaum Auswirkungen auf die Geschäfte der Genossenschaft.

Ein weiteres Augenmerk ist auf die Geldpolitik zu richten. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der bisherigen Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits den Leitzins behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen.

Für das Jahr 2019 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 2.300.000,00 Euro und 2.700.000,00 Euro.

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen.

Der Dank gilt auch den Damen und Herren der Vertreterversammlung für ihre Mitarbeit. Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt ein besonderer Dank für die geleistete Arbeit. Ihr Engagement hat zum Erfolg unserer Genossenschaft wesentlich beigetragen.

Kapitalstruktur

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%
Geschäftsguthaben	5.586,3		5.530,8	
Ergebnisrücklagen	31.461,1		29.337,0	
Bilanzgewinn	215,9		210,4	
Eigenkapital	37.263,3	60,2	35.078,2	57,2
Rückstellungen	190,5	0,3	124,0	0,2
Dauerfinanzierungsmittel	20.026,2	32,3	21.855,4	35,6
Andere Verbindlichkeiten	4.439,8	7,2	4.292,0	7,0
Verbindlichkeiten	24.656,5	39,8	26.271,4	42,8
Gesamtkapital	61.919,8	100,0	61.349,6	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt am 31.12.2018 37.263,3 TEUR.

Vermögensstruktur

Bei der Gegenüberstellung der Daten der Geschäftsjahre 2018 und 2017 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2018 TEUR	%	31.12.2017 TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1	0	1,2	0,0
Sachanlagen	55.607,9	89,8	54.328,2	88,6
Finanzanlagen	1,7	0	1,7	0,0
Anlagevermögen	55.609,7	89,8	54.331,1	88,6
Grundstücke und noch nicht abgerechnete Leistungen	3.183,3	5,1	3.226,5	5,2
Sonstiges Umlaufvermögen	3.126,8	5,1	3.790,8	6,2
Umlaufvermögen	6.310,1	10,2	7.017,3	11,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0	1,2	0,0
Gesamtvermögen	61.919,8	100,0	61.349,6	100,0
Fremdmittel	24.656,5		26.271,4	
Reinvermögen	37.263,3		35.078,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	35.078,2		32.646,2	
Vermögenszuwachs	2.185,1	6,2	2.432,0	7,5

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 570,2 TEUR, das Reinvermögen um 2.185,1 TEUR erhöht.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva		2018	2017
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>152,00</u>	152,00	1.201,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.243.608,34		52.960.757,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	935.763,85		960.755,95
Grundstücke ohne Bauten	240.629,99		240.629,99
Technische Anlagen und Maschinen	68.319,00		74.523,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.106,04		77.538,06
Bauvorbereitungskosten	<u>68.448,93</u>	55.607.876,15	14.061,62
Finanzanlagen			
Beteiligungen	780,00		780,00
Andere Finanzanlagen	<u>900,00</u>	<u>1.680,00</u>	<u>900,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		55.609.708,15	54.331.146,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	518.123,20		518.123,20
Unfertige Leistungen	<u>2.665.148,78</u>	3.183.271,98	2.708.425,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.131,57		23.711,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.731,64		121.424,53
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>182.431,73</u>	287.294,94	<u>165.435,36</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.839.514,33</u>	<u>2.839.514,33</u>	<u>3.480.160,51</u>
Umlaufvermögen insgesamt		6.310.081,25	7.017.280,66
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	0,00	1.172,42
		<u>61.919.789,40</u>	<u>61.349.599,95</u>

Bilanz zum 31.12.2018

Passiva	Euro	2018 Euro	2017 Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.908,56		108.264,63
der verbleibenden Mitglieder	5.496.867,14		5.400.255,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.564,16</u>	5.586.339,86	22.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.535,26 Euro; i. V. 28.693,46 Euro			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 240.000,00 Euro; i. V. 260.000,00 Euro	4.040.000,00		3.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro; i. V. 0,00 Euro	3.400.000,00		3.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt Euro; 1.884.031,58 Euro; im Vorjahr 2.041.977,54 Euro	<u>24.021.061,53</u>	31.461.061,53	22.137.029,95
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.339.933,01		2.512.424,17
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.124.031,58</u>	<u>215.901,43</u>	<u>-2.301.977,54</u>
Eigenkapital insgesamt		37.263.302,82	35.078.236,24
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	91.852,00		19.394,00
Sonstige Rückstellungen	<u>98.711,00</u>	190.563,00	104.577,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.044.214,08		18.443.596,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.981.949,52		3.411.773,17
Erhaltene Anzahlungen	3.324.963,97		3.218.441,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.439,37		113.449,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	447.071,50		414.369,56
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 295,29 Euro; i. V. 1.585,43 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.485,95 Euro; i. V. 0,00 Euro	<u>534.285,14</u>	24.465.923,58	545.761,82
		<u>61.919.789,40</u>	<u>61.349.599,95</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Euro	2018 Euro	2017 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	11.652.655,36		11.284.127,99
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.652.655,36	12.165,38
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-43.276,76		107.574,82
Andere aktivierte Eigenleistungen	52.787,44		64.799,42
Sonstige betriebliche Erträge	331.044,86		157.179,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.298.922,44		5.017.500,13
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.884,97</u>	<u>5.301.807,41</u>	<u>1.206,84</u>
Rohergebnis		6.691.403,49	6.607.140,18
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.120.746,21		1.116.243,70
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 1.704,27 Euro; i. V. 553,27 Euro	<u>192.461,84</u>	<u>1.313.208,05</u>	<u>190.668,99</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.612.469,08	1.475.490,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		408.141,87	420.388,81
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		59,00	71,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4,17	13,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		541.134,83	533.938,39
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>98.209,19</u>	<u>-16.127,91</u>
Ergebnis nach Steuern		2.718.303,64	2.886.622,33
Sonstige Steuern		<u>378.370,63</u>	<u>374.198,16</u>
Jahresüberschuss		2.339.933,01	2.512.424,17
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>2.124.031,58</u>	<u>2.301.977,54</u>
Bilanzgewinn		<u><u>215.901,43</u></u>	<u><u>210.446,63</u></u>

Anhang für das
Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG- ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe unter der Registernummer 116.

Der Sitz der Genossenschaft ist in 61440 Oberursel, Hohemarkstraße 27a.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus direkt der Herstellung zurechenbaren Fremdkosten, angemessenen Teilen der Gemeinkosten und in früheren Jahren angefallenen Zinsen für Fremdkapital zusammen.

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

- 1) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von
 - a) 80 und 50 Jahren bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten. Die Objekte Freiligrathstraße 20 / Erich-Ollenhauer-Straße 2 und Erich-Ollenhauer-Straße 1a werden nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben, die Außenanlagen auf 10 Jahre,
 - b) 50 und 25 Jahren für Garagen und für Einstellplätze.
- 2) Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode auf Grundlage eines Abschreibungssatzes von 5 %.
- 3) Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10, 20 und 25 %.
- 4) Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden, sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,01 € und 1.000,00 € netto liegen, entsprechend den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Absatz 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.
- 5) Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen, werden im Einklang mit § 6 Absatz 2a EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten Fremdkosten und verrechnete eigene Aufwendungen. Die Bewertung erfolgt zu Herstellungskosten.

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten Fremdkosten und verrechnete eigene Aufwendungen. Die Bewertung erfolgt zu Herstellungskosten.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessenen Erfüllungsbetrags ausgewiesen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Bei den „Immateriellen Vermögensgegenständen“ handelt es sich um Betriebssoftware, Anwendungsprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden bei drei Liegenschaften im Geschäftsjahr 2.525.392,18 Euro Fremdkosten der Modernisierung aktiviert. 20.182,87 Euro betragen die im Zusammenhang hiermit aktivierten eigenen Leistungen.

Unter „Technische Anlagen und Maschinen“ erfolgt der Ausweis einer in der Liegenschaft Freiligrathstraße 12 - 18 installierten Fotovoltaikanlage.

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftsummen bei den unter der Position „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesenen Anteilen an der Frankfurter Volksbank eG und der Raiffeisenbank Oberursel eG wird infolge der Sicherungseinrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes als sehr gering eingeschätzt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.339.933,01 Euro wurden 240.000,00 Euro = ein Anteil von 10,3 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	46.000,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	24.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	20.500,00 Euro

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbeitrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ beinhalten die durch den Betrieb einer Fotovoltaikanlage erzielten Erträge der Stromeinspeisung in das öffentliche Netz. Für das Geschäftsjahr 2018 werden keine Umsatzerlöse ausgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses die Abrechnungen des Stromabnehmers für 2018 noch nicht vorlagen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich gegenüber dem Vorjahr um 110,6 % erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus um 236.078,24 Euro gestiegenen Erstattungserträgen von Versicherungen.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Erträge aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.631,00 Euro
Erträge aus Erstattungen	292.831,42 Euro

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 154,00 Euro (Vorjahr 121,00 Euro) aus der Aufzinsung einer Rückstellung.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ betreffen hauptsächlich die Steuern auf den ausgeschütteten Gewinn, die „Sonstigen Steuern“ überwiegend die Grundsteuer.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Stand 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2018 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	88.674,05	333,20			89.007,25
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.851.381,02	2.830.168,49			83.681.549,51
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.271.949,55				2.271.949,55
Grundstücke ohne Bauten	247.592,33				247.592,33
Technische Anlagen und Maschinen	124.068,29				124.068,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.295,69	11.044,21	70.220,00		435.119,90
Bauvorbereitungskosten	14.061,62	54.387,31			68.448,93
Summe	84.003.348,50	2.895.600,01	70.220,00		86.828.728,51
Finanzanlagen					
Beteiligungen	780,00				780,00
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00
Summe	1.680,00				1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	84.093.702,55	2.895.933,21	70.220,00		86.919.415,76

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

Abschreibungen	Stand 01.01.2018 Euro	Veränd. i. Z. m. Abgängen Euro	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2018 Euro	Buchwert 31.12.2018 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	87.473,05			1.382,20		88.855,25	152,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.890.623,77			1.547.317,40		29.437.941,17	54.243.608,34
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	1.311.193,60			24.992,10		1.336.185,70	935.763,85
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	240.629,99
Technische Anlagen und Maschinen	49.545,29			6.204,00		55.749,29	68.319,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.757,63	-65.317,15		32.573,38		384.013,86	51.106,04
Bauvorbereitungskosten							68.448,93
Summe	29.675.082,63	-65.317,15		1.611.086,88		31.220.852,36	55.607.876,15
Finanzanlagen							
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
Summe							1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	29.762.555,68	-65.317,15		1.612.469,08		31.309.707,61	55.609.708,15

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon		gesichert		Art der Sicherung
		Restlaufzeit		über 5 Jahre		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2017)	17.044.214,08 (18.443.596,74)	4.453.186,00 (4.584.524,52)	11.360.427,35 (12.407.096,34)	17.044.214,08 (18.443.596,74)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2017)	2.981.949,52 (3.411.773,17)	627.388,17 (547.106,34)	2.194.370,24 (2.722.491,21)	2.981.949,52 (3.411.773,17)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen (2017)	3.324.963,97 (3.218.441,56)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2017)	133.439,37 (113.449,86)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2017)	447.071,50 (414.369,56)	18.998,00 (115.603,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten (2017)	534.285,14 (545.761,82)					
Gesamtbetrag (Vorjahr)	24.465.923,58 (26.147.392,71)	5.099.572,17 (5.247.234,32)	13.554.797,59 (15.129.587,55)	20.026.163,60 (21.855.369,91)	GPR GPR	

GPR = Grundpfand-
rechte

Sonstige Angaben

1) Zahl der 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	6
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	12	7

In 2018 wurde ein Auszubildender für den Ausbildungsberuf des Immobilienkaufmanns beschäftigt. Ferner waren 4 Mitarbeiter „geringfügig“ beschäftigt (Gartenpflege, Hausmeister Tätigkeit).

2) Mitgliederbewegung

Anfang	2018	4.533	Mitglieder	mit	34.038 Anteilen
Zugang	2018	96	Mitglieder	mit	1.175 Anteilen
Abgang	2018	105	Mitglieder	mit	725 Anteilen
Ende	2018	4.524	Mitglieder	mit	34.488 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	96.612,11 Euro
Die Haftsumme hat sich vermindert um	2.880,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2018	1.447.680,00 Euro

3) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem 31.12.2018 eingetreten sind, liegen nicht vor.

4) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

5) Mitglieder des Vorstandes

Karl-Heinz Beck, Ministerialrat a. D.	nebenamtlich, Vorsitzender
Hans-Richard Matern, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft i. R.	nebenamtlich
Birgit Welter, Rechtsanwältin	hauptamtlich

6) Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Zulauf, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Edgar Parnet, Bürgermeister a. D.	stellv. Vorsitzender
Dietfried Hinterreiter, Industriekaufmann i. R.	
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Carl Robert Martins, Rechtsanwalt	
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	
Ehrevorsitzender des Aufsichtsrates	
Hermann Banze	

7) Prokuristen

Peter Moritz
Thomas Schultheis

8) Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitgesellschafterin der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, Mitglied bei der Frankfurter Volksbank eG (Haftsumme 800,00 Euro) und Raiffeisenbank Oberursel eG (Haftsumme 150,00 Euro), Mitglied beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt sowie Fördermitglied der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V..

Ferner gehört sie dem AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf und dem Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen an.

Die Genossenschaft ist Mitglied bei der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. in Köln. Diese Gesellschaft fördert die Schaffung menschenwürdiger Wohn- und Lebensverhältnisse auch für die Ärmsten der Armen in Afrika, Asien und Lateinamerika. Die DESWOS wird in ihrer Arbeit unterstützt von Genossenschaften, Gesellschaften und Verbänden der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Wohnungswirtschaft ist damit der einzige Zweig der deutschen Wirtschaft, der eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält.

9) **Gewinnverteilungsvorschlag**

Unter Berücksichtigung der auf Grundlage der Satzung erfolgten Zuweisung von 240.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.339.933,01 Euro einen Betrag von 1.884.031,58 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 215.901,43 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2018 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.397.535,03 Euro = 215.901,43 Euro.

Oberursel, den 15.03.2019

Der Vorstand



Welter



Beck



Matern

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2018 in mehreren Sitzungen anhand von Unterlagen und Einzelberichten des Vorstandes über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die Ertrags- und Wirtschaftslage der Genossenschaft eingehend unterrichtet. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates hat sich darüber hinaus über die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert.

Der Aufsichtsrat hat nach Vorarbeiten des Prüfungsausschusses die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2018 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2018 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 240.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 1.884.031,58 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnismrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2018 der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn entsprechend dem Vorschlag zu verteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie allen Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihre geleistete Arbeit.

Oberursel, den 15.03.2019

Der Aufsichtsrat

Zulauf
- Vorsitzender -

Wahlbezirk 1

Im Rosengärtchen, Hohemarkstraße ab Im Heidegraben/Borkenberg aufwärts bis Ende, Im Rothkopf, Neuhausstraße, Kupferhammerweg, Hans-Rother-Steg, Wohngebiet Camp King, Ober den Birken, Borkenberg, Freiherr-vom-Stein-Straße, Fischbachstraße, Eisenhammerweg, An der Glöcknerwiese, Eichwäldchenweg, Sankt-Hedwigs-Weg.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Welteke	Silke	Camp-King-Allee 7	4228
2)	Kreuzer	Günter	Im Rothkopf 38	3693
3)	Kulesa	Günther	Im Rosengärtchen 78	4535
4)	Höfner	Gudrun	Hohemarkstraße 90b	4922
5)	Gissel	Alexander	Im Rosengärtchen 15	5743
6)	Zajonz	Norbert	Elvis-Presley-Weg 1	8425

Wahlbezirk 2

Dornbachstraße ab Mainstraße bis Ende, Im Heidegraben, Eschbachweg, Lorsbachstraße, Kinzigstraße, Hauptstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Messerschmidt	Hubert	Dornbachstraße 25	6535
2)	Stoll	Reinhart	Dornbachstraße 25b	3260
3)	Rach	Klaus	Dornbachstraße 21	5151
4)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
5)	Kurz	Anna-Maria	Dornbachstraße 40	12433
6)	Asmalsky	Thomas	Eschbachweg 32	10554

Wahlbezirk 3

Hohemarkstraße ab Lahnstraße bis Im Heidegraben/Borkenberg, Niddastraße, Usastraße, Dillstraße, Mainstraße, Schellbachstraße, Lahnstraße, Weilstraße, Erlenbachweg, Dornbachstraße bis Mainstraße, Alte-Leipziger-Platz.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Schwarz	Wolfgang	Lahnstraße 17	3704
2)	Müllrich	Christiane	Niddastraße 44	6417
3)	Müllrich-Mühl	Alexandra	Niddastraße 48	6206
4)	Hansen	Uwe	Niddastraße 5	2785
5)	Belz	Helmut	Niddastraße 5	2007
6)	Brill	Jürgen	Lahnstraße 19	2753
7)	Tilke	Günter	Usastraße 2	3338

Wahlbezirk 4

Hohemarkstraße ab Lahnstraße bis Homm-Kreisel, Moselstraße, Rheinstraße, Oberstedter Straße, Philipp-Reis-Straße, Siemensstraße, Im Portugall, Untere Hainstraße, Obere Hainstraße, Marxstraße, Portstraße, Zelterstraße, Groenhoffstraße, Silberstraße, Hegarstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Böhmer	Wolfgang	Rheinstraße 20	4618
2)	Vey	Heidemarie	Philipp-Reis-Straße 3	4829
3)	Kirchhof	Anke	Hohemarkstraße 27	9774
4)	Hoffmann-Alfke	Rainer	Zelterstraße 2	4435
5)	Hauser-Galow	Oda-Brigitte	Hohemarkstraße 45a	8960

Wahlbezirk 5

Alexander-Hess-Straße, Rossertstraße, Berliner Straße 73, Freiligrathstraße, Friedensstraße, Zum Flemig, Erich-Ollenhauer-Straße, Im Taunusgarten, An der Billwiese, Beethovenstraße, Bleibiskopfstraße, Ebertstraße, Herzbergstraße, Kapersburgstraße, Mozartstraße, Richard-Wagner-Straße, Rosskopfweg, Wintersteinstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Schultheis	Thomas	Freiligrathstraße 21	10923
2)	Güra	Monika	Freiligrathstraße 45	2456
3)	Otte	Gerhard	Erich-Ollenhauer-Straße 3	4425
4)	Ludwig	Heinrich	Freiligrathstraße 15	5774
5)	Weigand	Peter	Ebertstraße 26	4605
6)	Koch	Guido	Freiligrathstraße 14	5772
7)	Reckling	Daniel	Freiligrathstraße 13	10635
8)	Waibel	Tim	Freiligrathstraße 21	11774

Wahlbezirk 6

Bruchwiesenstraße, Kreuzbergstraße, Rhönstraße, Glauburgweg, Goldackerweg, Lange Straße, Homburger Landstraße, Im Hopfengarten, Mollerbachstraße, Münzenburgstraße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Graf-von-Stauffenberg-Straße, Im Ölgarten, In der Steingasse, Frankfurter Landstraße (ungerade), Bommersheimer Straße, Odenwaldstraße, Wallstraße, Folkbertusstraße, An der Friedenslinde, Burgstraße, Hauffstraße, Im Breul, Kalbacher Straße, Langwiesenweg, Maximilian-Kolbe-Straße, Spessartstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Pfarrackerweg, Uhlandstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Lichtblau	Dagmar	Bommersheimer Straße 81	5303
2)	Calmano	Hildegard	Wallstraße 31	6578
3)	Geißler-Burschil	Brigitte	Spessartstraße 7	4771
4)	Domke	Paul	Bommersheimer Straße 64	1513
5)	Ibert	Jutta	Maximilian-Kolbe-Straße 6	12123
6)	Becker	Rudolf	Folkbertusstraße 11	3006

Wahlbezirk 7

Kronberg

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Eberhardt	Karl-Peter	Niederhöchstädter Straße 24 61476 Kronberg	5791
2)	Voß	Peter	Sudetenring 16 61476 Kronberg	4544
3)	Kubina	Jens	Sudetenring 14 61476 Kronberg	6826
4)	Kubina	Jürgen	Sudetenring 26 61476 Kronberg	7370
5)	Parnet	Gerlinde	Friedensstraße 35 A 61476 Kronberg	6876

Wahlbezirk 8

Frankfurter Landstraße (gerade), Am Gaßgang, Mauerfeldstraße, Memeler Straße, Oberurseler Straße, Alois-Henninger-Straße, Am Heiligenrain, Am Schmidtstock, Am Wetebrunnen, An den Pappeln, Bahnweg, Birkenstraße, Danziger Straße, Eibenweg, Eichenstraße, Fahrgasse, Fuchstanzstraße, Gartenstraße, Görlitzer Straße, Hintergasse, Im Kirschenfeld, Kapellenstraße, Kiefernweg, Kiesweg, Kurmainzer Straße, Neugasse, Pfaffenweg, Pfingstbornstraße, Platanenstraße, Ruppertshainer Straße, Sankt-Sebastian-Straße, Steingasse, Steinstraße, Stettiner Straße, Taunusstraße, Ulmenstraße, Ursemer Straße, Weißkirchener Straße, Zedernweg.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Frey	Bernd	Eichenstraße 1a	7846
2)	Schorr	Thorsten	Kurmainzer Straße 38	11381
3)	Schubert	Erwin	Eichenstraße 16a	9305
4)	Schäfer	Kurt	Zedernweg 7	9114
5)	Degen	Jannis	Eibenweg 15	12503

**Vertreter der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG
bis zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021**

Wahlbezirk 9

Oberursel und andere Orte. Hierunter fallen alle Mitglieder, deren Straßenbezeichnung nicht den Wahlbezirken 1 - 8 zugeordnet ist.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Göpfert	Reiner	An der Burg 1	4408
2)	Hame	Inge	Vorstadt 28	7684
3)	Kurz	Norbert	Kumeliusstraße 16	1775
4)	Grein	Eugen	Hospitalstraße 21	5789
5)	Gab	Josef	Tilsiter Straße 6	11330
6)	Becker	Fred	An der Wiesenmühle 4	3267
7)	Dr. Rauscher	Bert	Köhlerweg 18	9113
8)	Krüger	Horst	Feldbergstraße 39b	6036
9)	Schmidt	Markus	Am Mergelgarten 16	6372
10)	Mulfinger	Wilhelm	Altkönigstraße 75	11632
11)	Kraus	Hubert Peter	Steinbacher Straße 2	12413
12)	Malek	Karl-Martin	Hospitalstraße 12a	6473
13)	Fenske	Jörg	Marienbader Straße 12b 61273 Wehrheim	5623
14)	Krüger	Lutz	Alfred-Delp-Straße 3	10480
15)	Schafferhans	Sabrina	Kronberger Straße 2b 61350 Bad Homburg	12510
16)	Weinert	Gisela	Marienbader Platz 22 61348 Bad Homburg	3786
17)	Lorenz	Heidmarie	Ricarda-Huch-Straße 10 61350 Bad Homburg	7386
18)	Funke	Jürgen	Talstraße 179 61381 Friedrichsdorf	11801
19)	Henning	Detlef	Wiesbadener Straße 67 61462 Königstein	5963
20)	Rohr	Joachim	Habichtweg 22 65719 Hofheim	7010
21)	Karsten	Till-Stefan	Frankenstraße 8 76532 Baden-Baden	10102
22)	Mattausch	Karsten	Am Burghof 17c 60437 Frankfurt am Main	8039
23)	Erbe	Stefanie	Sudetenstraße 2 61462 Königstein	7929



Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-, 61440 Oberursel
Hohemarkstraße 27a - Telefon: (06171) 9249-0 - Telefax: (06171) 9249-50
E-Mail: info@oberursel-owg.de
Internet: www.oberursel-owg.de