



# Geschäftsbericht 2019



## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

### 1. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG- ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Aufgaben übernehmen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen in Oberursel und in Kronberg. In Frankfurt/M. ist die Genossenschaft Eigentümerin einer Liegenschaft.

### 2. Geschäftsverlauf

#### Rahmenbedingungen

Die Städte Oberursel und Kronberg bieten ein gutes Umfeld für den Bau von Mietwohnungen. In beiden Gemeinden wird aufgrund ihrer attraktiven Lage in der Metropolregion Rhein-Main die Nachfrage nach Mietwohnungen als langfristig hoch eingeschätzt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

In beiden Kommunen steigt die Einwohnerzahl nach wie vor an. Am 01.01.2019 waren in Oberursel 46.634 Personen mit dem Hauptwohnsitz gemeldet.

Das Hessische Statistische Landesamt hat für die Landkreise und kreisfreien Kommunen eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2014 bis 2030 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl im Hochtaunuskreis in diesem Zeitraum weiterhin wachsen wird. Damit einhergehend ist auch mit einer Steigerung der Zahl der Haushalte zu rechnen. Hierdurch und aufgrund der attraktiven Lage am Rande des Taunus werden beide Gemeinden auch langfristig ein bevorzugter und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen/Stellplätze</b>	<b>Sonstige Einheiten</b>
Bestand am 31.12.2018	1.732	1.051	58
Zugang 2019	0	0	0
Abgang 2019	4	2	1
Bestand am 31.12.2019	1.728	1.049	57

Die Verminderung um vier Wohnungen und zwei Garagen resultiert aus dem Abriss von zwei Häusern, bei den Sonstigen Einheiten ist eine Motorradstandfläche in eine Durchgangsfläche umgewidmet worden.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2019 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.544	914	57
Kronberg	179	132	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.728	1.049	57

170 Wohnungen oder 9,8 % des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert.

## Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2019 fand keine Neubautätigkeit statt.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2019 haben wir 5.861.237,09 Euro (Vorjahr 5.209.854,93 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht 52,73 Euro / m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 46,80 Euro / m<sup>2</sup>).

Hierin sind aktivierte Modernisierungskosten von 2.845.298,78 Euro (Vorjahr 2.525.392,18 Euro), entsprechend 25,60 Euro / m<sup>2</sup> (Vorjahr 22,68 Euro / m<sup>2</sup>) enthalten.

Abgeschlossen wird im Frühjahr 2020 die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Usastraße 2 - 10 mit 36 Wohneinheiten.

Die Liegenschaft erfüllt nun die energetischen Vorgaben der aktuellen EnEV.

Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme, die vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden, belaufen sich auf rund 2.900.000 Euro, wovon in 2019 rund 2.546.000 Euro angefallen sind.

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

Bei den Gebäuden Erich-Ollenhauer-Straße 5 - 9 wurden die Fassaden und die Balkone saniert. Hierfür fielen Aufwendungen von rund 265.000 Euro an.

In der Liegenschaft Erich-Ollenhauer-Straße 1 wurden die Fenster sowie der Fassadenanstrich vollständig erneuert. Die entstandenen Kosten betragen rund 43.000 Euro.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2019 war die Modernisierung von 44 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 1.422.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 32.300 Euro pro Wohnung.

## Vermietung

Im Jahr 2019 kündigten 88 (Vorjahr 100) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 23 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 in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen sowie nicht erfolgter Neuvermietungen wegen des geplanten Abbruchs und Neubebauung der Grundstücke.

Bei 24 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. 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 8.741.247 Euro auf 8.962.860 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 221.613 Euro oder 2,5 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche betrug im Jahr 2019 6,42 Euro.

## 3. Darstellung der Lage

### 3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Hausbewirtschaftung	1.834,6	2.453,7	-25,2
Andere Lieferungen und Leistungen	4,4	-10,1	143,6
Finanzergebnis	-7,6	-8,5	10,6
Mitgliederbetreuung	-91,6	-76,4	-19,9
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>1.739,8</b>	<b>2.358,7</b>	<b>-26,2</b>
Sonstiges Ergebnis	216,8	79,4	173,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.956,6</b>	<b>2.438,1</b>	<b>-19,8</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	86,9	98,2	-11,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.869,7</b>	<b>2.339,9</b>	<b>-20,1</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2019 ein um 619,1 TEUR geringerer Überschuss als im Jahr 2018 erwirtschaftet worden. Dem Anstieg der Mieterlöse um 221,5 TEUR und der Verminderung der sonstigen Erträge um 224,2 TEUR standen vor allem um 399,9 TEUR höhere Instandhaltungskosten sowie um 142,0 TEUR höhere Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüber.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Fotovoltaikanlagen schloss mit einem Überschuss von 4,4 TEUR (im Vorjahr Unterdeckung 10,1 TEUR) ab.

Das Finanzergebnis des Jahres 2019 ist wie im Vorjahr durch einen geringen Fehlbetrag gekennzeichnet.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, so dass sich auch im Jahr 2019 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis schließt mit einem Überschuss von 216,8 TEUR (im Vorjahr 79,4 TEUR) ab. Die Zunahme resultiert in erster Linie aus nachgeholten aktivierten Modernisierungsaufwendungen früherer Jahre von 154,6 TEUR.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.869.755,51 Euro wurden 190.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.460.245,72 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 219.509,79 Euro ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto.

### 3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,0	0,0	0,1	0,0
Sachanlagen	57.664,6	92,0	55.607,9	89,8
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>57.670,3</b>	<b>92,0</b>	<b>55.609,7</b>	<b>89,8</b>
Grundstücke und noch nicht abgerechnete Leistungen	2.799,4	4,5	3.183,3	5,1
Sonstiges Umlaufvermögen	2.180,1	3,5	3.126,8	5,1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4.979,5</b>	<b>8,0</b>	<b>6.310,1</b>	<b>10,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.649,8</b>	<b>100,0</b>	<b>61.919,8</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	23.654,7		24.656,5	
<b>Reinvermögen</b>	<b>38.995,1</b>		<b>37.263,3</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	37.263,3		35.078,2	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.731,8</b>	<b>4,7</b>	<b>2.185,1</b>	<b>6,2</b>

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	5.664,3	9,0	5.586,3	9,0
Ergebnisrücklagen	33.111,3	52,9	31.461,1	50,8
Bilanzgewinn	219,5	0,3	215,9	0,4
<b>Eigenkapital</b>	<b>38.995,1</b>	<b>62,2</b>	<b>37.263,3</b>	<b>60,2</b>
Rückstellungen	276,8	0,4	190,5	0,3
Dauerfinanzierungsmittel	18.581,4	29,7	20.026,2	32,3
Andere Verbindlichkeiten	4.796,5	7,7	4.439,8	7,2
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>23.654,7</b>	<b>37,8</b>	<b>24.656,5</b>	<b>39,8</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>62.649,8</b>	<b>100,0</b>	<b>61.919,8</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 730,0 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.283,6 TEUR sowie den Umbuchungen von Grundstücken ohne Bauten des Umlaufvermögens von 518,1 TEUR Abschreibungen von 1.745,1 TEUR gegenüber.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung an der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH in Frankfurt/M. sowie Genossenschaftsanteile der Frankfurter Volksbank eG und der Raiffeisenbank Oberursel eG.

Unter Grundstücke und noch nicht abgerechnete Leistungen werden im Geschäftsjahr 2019 erstmalig nur die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie die gegenüber Dritten noch nicht abgerechneten Kosten aus Wärmelieferungen in Höhe von 2.799,4 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 1.731,8 TEUR auf 38.995,1 TEUR. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 62,2 % im Vergleich zum Vorjahr mit 60,2 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.444,8 TEUR. Diese Veränderung ergibt sich durch die Tilgungen des Geschäftsjahres sowie den vorzeitigen Rückzahlungen von 482,5 TEUR.

Die übrigen Verbindlichkeiten setzen sich aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten, den Verbindlichkeiten aus Vermietung, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

### 3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2019 1.895.400 Euro. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von 944.100 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.380.300 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 3.288.500 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 2.035.900 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 3.176.400 Euro, wovon 482.500 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung und 1.331.100 Euro auf die Umschuldung eines Darlehens entfielen, sowie Zinszahlungen von 452.700 Euro und der Dividendenausschüttung von 215.900 Euro. Demgegenüber standen Liquiditätszuflüsse aus Darlehensvaluierungen in Höhe von 1.731.100 Euro sowie Einzahlungen von Geschäftsguthaben von 78.000 Euro.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	in	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	62,2	60,2	57,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	6,5	7,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,9	4,8	4,9
Cash-Flow	TEuro	3.615,9	3.952,4	3.987,9
Dynamischer Verschuldungsgrad		5,1	5,1	5,5
Tilgungskraft		2,7	2,6	3,3
Erlösschmälerung	%	1,9	1,9	2,1
Fluktuationsrate	%	5,1	5,8	5,9
Leerstandsquote	%	4,9	4,6	3,3
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	27,13	24,11	21,49
Investitionen im Bestand	Euro/m <sup>2</sup>	52,73	46,80	32,37
Zinsdeckung	%	5,0	6,2	6,3
Kapitaldienstdeckung	%	20,3	23,4	21,7
Mietenmultiplikator		6,3	6,3	6,4
Nutzungsgebühren	Euro/m <sup>2</sup>	6,42	6,25	6,06
Betriebskosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,69	1,68	1,72
Heizkosten	Euro/m <sup>2</sup>	0,94	0,86	0,84

**Die Kennzahlen errechnen sich wie folgt:**

Eigenkapitalquote:	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$
Eigenkapitalrentabilität:	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$
Gesamtkapitalrentabilität:	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$
Dynamischer Verschuldungsgrad:	$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cash-Flow}}$
Tilgungskraft:	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$
Erlösschmälerung:	$\frac{\text{Erlösschmälerung für Wohn- und Gewerbeeinheiten}}{\text{Jahressollmiete für Wohn- und Gewerbeeinheiten}}$
Fluktuationsrate:	$\frac{\text{Anzahl Mieterwechsel im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$
Leerstandsquote:	$\frac{\text{Anzahl der Leerstandswohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$
Instandhaltungskosten:	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$
Investitionen im Bestand:	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$
Zinsdeckung:	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung} \times 100}{\text{Jahressollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}$
Kapitaldienstdeckung:	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahressollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}$
Mietenmultiplikator:	$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und and. Bauten}}{\text{Jahressollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}$
Nutzungsgebühren:	$\frac{(\text{Jahressollmiete} - \text{Erlösschmälerung}) : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$
Betriebskosten:	$\frac{\text{Aufwendungen Betriebskosten} : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$
Heizkosten:	$\frac{\text{Aufwendungen Heizkosten} : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Heizfläche}}$

## 4. Risiko- und Chancenbericht

### 4.1 Risiken der zukünftigen Entwicklung

#### Risikomanagementsystem

Das in der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und Rentabilität sicherzustellen. Zur Risikoüberwachung bestehen Planungs-, Kontroll- und Steuerungssysteme, die das Risikomanagement unterstützen. Ein umfangreiches internes Kontrollsystem umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen.

Ferner verfügt die Genossenschaft über eine langfristige Finanz- und Erfolgsplanung sowie eine mehrjährige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung, welche jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Darüber hinaus werden Quartalsbilanzen und regelmäßige Auswertungen der Leerstände erstellt sowie Kostenkontrollen und Soll-/Ist-Vergleiche vorgenommen. Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch die Mitarbeiter der Genossenschaft kontrolliert.

#### Risikoanalyse

Es gibt weiterhin einen starken Zuzug nach Frankfurt am Main und die angrenzenden Gemeinden. Trotz einer erhöhten Bautätigkeit in der Region übersteigt die Wohnungsnachfrage unverändert die Anzahl der Fertigstellungen. Erschwerend für den Neubau von Wohnungen erweist sich die zögerliche Baulanderschließung der Kommunen und die damit einhergehende Verstärkung des Preisanstiegs für Baugrundstücke sowie die konjunkturbedingte Zunahme der Baupreise. Des Weiteren müssen aufgrund der Altersstruktur unseres Immobilienbestands auch weiterhin die Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen auf einem hohen Niveau beibehalten werden. Ein erheblicher Anteil der Investitionen entfallen dabei auf die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung.

Aufgrund des unveränderten Nachfrageüberhangs nach Wohnraum, unserer wirtschaftlichen und ausgewogenen Mietpreisgestaltung sowie der fortschreitenden, auch energetischen, Sanierung unserer Wohnungsbestände erwarten wir auch zukünftig keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationen. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

Im Rahmen der Neuvermietung erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung aller potenziellen Mieter. Durch ein aktives Forderungsmanagement ist der kontinuierliche Zahlungseingang gewährleistet. Das Risiko von Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, Zahlungsrückständen wird jedoch umgehend nachgegangen. Das Risiko hieraus wird als gering eingeschätzt, was sich auch in einer Forderungsausfallquote von deutlich unter 1 Promille der Mieterlöse im langjährigen Mittel ausdrückt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich fast ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Verschiedene Annuitätendarlehen sind durch Forward-Vereinbarungen bereits vorzeitig zinsgünstig verlängert bzw. abgelöst worden. Das derzeit günstige Zinsniveau wird auch weiterhin zur Prolongation bzw. Ablösung von mittelfristig fällig werdenden Darlehen genutzt. Alle bisher prolongierten Darlehensverträge wurden und alle neu abgeschlossenen Darlehensverträge werden in Form von Festzinskrediten mit vollständiger Tilgung vereinbart. Hierdurch sowie im Hinblick auf die Zinsdegression infolge des Tilgungsfortschritts halten sich die Zinsänderungsrisiken innerhalb des Darlehensportfolios in begrenztem Rahmen.

## 4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der noch guten wirtschaftlichen Aussichten für Hessen und durch unsere Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Main, die unverändert zu den zukunftssträchtigen europäischen Wirtschaftsräumen gehört, gehen wir von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum aus.

Gut aufgestellt sehen wir uns insbesondere dadurch, dass wir mit unserer ausgewogenen, nicht auf maximal erzielbare Erlöse ausgerichteten Mietpreispolitik, auch zukünftig als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen werden.

Selbst unter Beachtung dieser Grundsätze bietet unser Wohnungsbestand, gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, weiterhin ein ausbaufähiges Mieterhöhungspotenzial.

Um unseren Beitrag zur Verbesserung der unverändert angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Hochtaunuskreis zu leisten, werden wir auch in Zukunft die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortsetzen. Eine besondere Aufmerksamkeit wird hierbei, bedingt durch die demografische Entwicklung, auch auf die Errichtung barrierearmer, seniorenrechter Wohnungen zu legen sein.

Zu dieser Geschäftspolitik gehört auch bei sich bietender Gelegenheit der Erwerb von potenziellem Bauland.

Von gleicher Bedeutung wie die Erstellung von Neubauten ist die Modernisierung unserer Bestandsliegenschaften und -wohnungen, um auch in diesem Segment den sich wandelnden gesellschaftlichen, energetischen und rechtlichen Anforderungen proaktiv zu begegnen.

## 5. Prognosebericht

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch in Zukunft die nachhaltige Entwicklung unseres Bestandes sein, um so sicherzustellen, dass unsere Wohnungen innerhalb der sich stetig ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen weiterhin ein attraktives und nachgefragtes Angebot darstellen.

Einen Weg zur Erreichung dieses Ziels sehen wir in der Errichtung von Neubaumaßnahmen, die zu akzeptablen Mieten den gegenwärtigen sowie zukünftigen Wohnanforderungen gerecht werden.

In Kronberg-Oberhöchstadt in der Friedensstraße 2 - 20 ist die Genossenschaft Eigentümerin von mehreren Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohnungen, von denen noch vier Wohnungen bewohnt sind. Aufgrund des Alters sowie der nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse ist eine Modernisierung dieser Liegenschaften wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar, so dass diese Grundstücke einer kompletten Neubebauung mit Mietwohnbauten zugeführt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Kronberg hat im letzten Jahr den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 60 Neubauwohnungen zu schaffen. Zurzeit werden hierfür von mehreren Ingenieurbüros die erforderlichen Vorlagen erstellt. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 geplant.

Bezüglich des Erwerbs und der Bebauung eines weiteren Grundstücks in Oberursel fanden erste Gespräche mit der Stadt Oberursel statt.

Auf dem Grundstück Oberursel, Bommersheimer Straße 62 - 66 ist eine Neubebauung im Wege einer Nachverdichtung geplant. Es ist vorgesehen anstelle der bisherigen Garagenanlage ein Wohngebäude mit acht Wohnungen und 13 Stellplätzen zu errichten. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 terminiert. Die Baukosten betragen 2.000.000 Euro und werden vollständig mit Fremdmitteln finanziert.

Auf einem weiteren eigenen, bereits bebauten Grundstück in Oberursel ist eine Nachverdichtung mit einem Wohngebäude geplant. Ein entsprechender Entwurf liegt vor und befindet sich in der Abstimmung mit der Stadt Oberursel.

Für ein unbebautes Grundstück in Oberursel wurden von zwei Architekturbüros Konzeptstudien im Hinblick auf eine mögliche Bebauung vorgelegt.

Im Zuge der nachhaltigen Entwicklung unseres Bestandes liegt ein weiterer Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Werterhaltung und Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Liegenschaften. Die Instandhaltungsplanung für die nächsten fünf Jahre sieht hier jährliche Instandhaltungsaufwendungen zwischen 2,3 und 8,0 Mio. Euro vor.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 3.390.000 Euro vorgesehen.

Die Gesamtsumme beinhaltet 1.300.000 Euro für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Vorgesehen ist für die Liegenschaft Oberursel, Bommersheimer Straße 69 - 79 eine vollständige Sanierung der Fassaden. Die hierfür veranschlagten Kosten belaufen sich auf rund 540.000 Euro.

Bei den Häusern Oberursel, Siemensstraße 3, Hohemarkstraße 26 - 28 sowie Philipp-Reis-Straße 1 - 3 werden die Balkone und die Sockelbereiche saniert. Hierfür sind 350.000 Euro veranschlagt.

In 2019 wurde eine unbebaute Grundstücksfläche am westlichen Stadtrand von Oberursel erworben. Der Zukauf erfolgte im Hinblick auf eine langfristige Bebaubarkeit. Der Kaufpreis betrug 51.701,07 Euro.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Im vergangenen Jahr wurden die Vorbereitungen für den Umstieg auf eine neue immobilienwirtschaftliche ERP-Software getroffen. Der Produktivstart des neuen Systems erfolgte zum 01.01.2020. Der Wechsel war erforderlich, da der Betrieb des bisherigen Programms eingestellt wird. Unabhängig hiervon repräsentiert die jetzige Anwendungssoftware auch eine neuere Generation von ERP-Systemen. Dies drückt sich vor allem in detaillierteren sowie effizienteren Möglichkeiten der Abbildung von betrieblichen Prozessen aus. So ist geplant, in diesem Jahr ein revisionssicheres Archiv- und Dokumentenmanagementsystem einzuführen. In einem nächsten Schritt sollen die mobile Wohnungsabnahme und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten mittels Tablets und einer entsprechenden App erfolgen.

Im Anbetracht des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum in Oberursel und Kronberg, der guten Ertragslage, der geplanten und bereits begonnenen Bautätigkeit sowie der Modernisierungstätigkeit und der zunehmenden Effizienz der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1.300.000 Euro und 1.700.000,00 Euro.



Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

## Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva		2019	2018
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>4.053,00</u>	4.053,00	152,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.622.483,40		54.243.608,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910.771,77		935.763,85
Grundstücke ohne Bauten	810.454,26		240.629,99
Technische Anlagen und Maschinen	62.115,00		68.319,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.051,04		51.106,04
Bauvorbereitungskosten	<u>176.690,33</u>	57.664.565,80	68.448,93
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	780,00		780,00
Andere Finanzanlagen	<u>900,00</u>	<u>1.680,00</u>	<u>900,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		57.670.298,80	55.609.708,15
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		518.123,20
Unfertige Leistungen	<u>2.799.384,78</u>	2.799.384,78	2.665.148,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	26.153,55		30.131,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.336,81		74.731,64
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>177.239,64</u>	284.730,00	<u>182.431,73</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.895.400,38</u>	<u>1.895.400,38</u>	<u>2.839.514,33</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		4.979.515,16	6.310.081,25
		<u>62.649.813,96</u>	<u>61.919.789,40</u>

## Bilanz zum 31.12.2019

Passiva	Euro	2019 Euro	2018 Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.238,54		86.908,56
der verbleibenden Mitglieder	5.578.813,99		5.496.867,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>20.253,84</u>	5.664.306,37	2.564,16
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 10.381,13 Euro; i. V. 11.535,26 Euro			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 190.000,00 Euro; i. V. 240.000,00 Euro	4.230.000,00		4.040.000,00
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; 1.460.245,72 Euro; im Vorjahr 1.884.031,58 Euro	<u>25.481.307,25</u>	33.111.307,25	24.021.061,53
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.869.755,51		2.339.933,01
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-1.650.245,72</u>	<u>219.509,79</u>	<u>-2.124.031,58</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.995.123,41</b>	<b>37.263.302,82</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	174.750,00		91.852,00
Sonstige Rückstellungen	<u>102.076,00</u>	276.826,00	98.711,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.047.299,88		17.044.214,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.534.104,26		2.981.949,52
Erhaltene Anzahlungen	3.395.914,85		3.324.963,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.773,27		133.439,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	764.918,13		447.071,50
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 365,06 Euro; i. V. 295,29 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.522,89 Euro; i. V. 1.485,95 Euro	<u>501.854,16</u>	23.377.864,55	534.285,14
		<u>62.649.813,96</u>	<u>61.919.789,40</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019	2018
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	11.806.961,03	11.652.655,36
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.269,45	11.820.230,48
		0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	134.236,00	-43.276,76
Andere aktivierte Eigenleistungen	35.218,15	52.787,44
Sonstige betriebliche Erträge	249.039,69	331.044,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.824.376,11	5.298.922,44
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.601,31	5.825.977,42
		2.884,97
Rohergebnis	6.412.746,90	6.691.403,49
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.164.431,65	1.120.746,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	224.646,13	1.389.077,78
davon für Altersversorgung: 1.507,92 Euro; i. V. 1.704,27 Euro		192.461,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.746.087,43	1.612.469,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	492.684,27	408.141,87
Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	43,70	59,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5,88	4,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	452.762,48	541.134,83
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	86.287,84	98.209,19
Ergebnis nach Steuern	2.245.896,68	2.718.303,64
Sonstige Steuern	376.141,17	378.370,63
Jahresüberschuss	1.869.755,51	2.339.933,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.650.245,72	2.124.031,58
<b>Bilanzgewinn</b>	<u>219.509,79</u>	<u>215.901,43</u>

Anhang für das  
Geschäftsjahr 2019

## 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 2019 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## 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 Restnutzungsdaueremethode 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 zu 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 zu 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.

Unfertige Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet.

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 Abzinsungszinssätzen 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, Anwenderprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden bei drei Liegenschaften im Geschäftsjahr 2.845.298,78 Euro Fremdkosten der Modernisierung aktiviert. 16.739,44 Euro betragen die im Zusammenhang hiermit aktivierten eigenen Leistungen. Bei der Liegenschaft Oberursel, Niddastraße 2 - 12 wurden im Geschäftsjahr 2019 aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen von 154.617,09 Euro für frühere Jahre aktiviert.

Bei „Grundstücke ohne Bauten“ des Anlagevermögens erfolgte eine Mehrung durch Umbuchung der bislang unter „Grundstücke ohne Bauten“ des Umlaufvermögens ausgewiesenen Grundstücke in Höhe von 518.123,20 Euro, da beabsichtigt ist, diese auf längere Sicht einer Bebauung zur eigenen Nutzung zuzuführen. Ferner wurde im Geschäftsjahr im Zuge der Grundstücksbevorratung eine unbebaute Grundstücksfläche in Oberursel erworben. Die Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 51.701,07 Euro.

Unter „Technische Anlagen und Maschinen“ erfolgt der Ausweis von in der Liegenschaft Freilgrathstraße 12 - 18 installierten Fotovoltaikanlagen.

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 1.869.755,51 Euro wurden 190.000,00 Euro = ein Anteil von 10,2 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	47.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	24.200,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	23.000,00 Euro

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag 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 von Fotovoltaikanlagen erzielten Erträge der Stromeinspeisung in das öffentliche Netz. Aufgrund der verspäteten Abrechnung des Stromabnehmers betreffen die ausgewiesenen Umsatzerlöse das Jahr 2018. Für das Geschäftsjahr 2019 werden keine Umsatzerlöse ausgewiesen, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses die Abrechnungen des Stromabnehmers für 2019 noch nicht vorlagen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich gegenüber dem Vorjahr um 24,8 % verringert. Die Verminderung resultiert in erster Linie aus um 224.184,41 Euro geringeren Erträgen aus Erstattungen.

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

Erträge aus aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen früherer Jahre	154.617,09 Euro
Erträge aus Erstattungen	68.647,01 Euro

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 105,00 Euro (Vorjahr 154,00 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 01.01.2019 Euro	Zugänge 2019 Euro	Abgänge 2019 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2019 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	89.007,25	4.931,36			93.938,61
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.681.549,51	3.066.489,22	37.541,09		86.710.497,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.271.949,55				2.271.949,55
Grundstücke ohne Bauten	247.592,33	51.701,07		518.123,20	817.416,60
Technische Anlagen und Maschinen	124.068,29				124.068,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	435.119,90	57.191,83	1.805,62		490.506,11
Bauvorbereitungskosten	68.448,93	108.241,40			176.690,33
<b>Finanzanlagen</b>	86.828.728,51	3.283.623,52	39.346,71	518.123,20	90.591.128,52
Beteiligungen	780,00				780,00
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00
Summe	1.680,00				1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	86.919.415,76	3.288.554,88	39.346,71	518.123,20	90.686.747,13

Die Umbuchungen bei „Grundstücke ohne Bauten“ betreffen unbebaute Grundstücke, die zuvor im Umlaufvermögen ausgewiesen wurden. Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Abschreibungen</b>	Stand 01.01.2019 Euro	Veränd. i. Z. m. Abgängen Euro	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2019 Euro	Buchwert 31.12.2019 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	88.855,25			1.030,36		89.885,61	4.053,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.437.941,17	37.541,09		1.687.614,16		31.088.014,24	55.622.483,40
Grundstücke mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	1.336.185,70			24.992,08		1.361.177,78	910.771,77
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	810.454,26
Technische Anlagen und Maschinen	55.749,29			6.204,00		61.953,29	62.115,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.013,86	1.805,62		26.246,83		408.455,07	82.051,04
Bauvorbereitungskosten							176.690,33
<b>Summe</b>	<b>31.220.852,36</b>	<b>39.346,71</b>		<b>1.745.057,07</b>		<b>32.926.562,72</b>	<b>57.664.565,80</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
<b>Summe</b>							<b>1.680,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>31.309.707,61</b>	<b>39.346,71</b>		<b>1.746.087,43</b>		<b>33.016.448,33</b>	<b>57.670.298,80</b>

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 Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2018)	16.047.299,88 (17.044.214,08)	1.182.957,27 (1.230.600,73)	4.697.504,11 (4.453.186,00)	10.166.838,50 (11.360.427,35)	16.047.299,88 (17.044.214,08)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2018)	2.534.104,26 (2.981.949,52)	166.729,53 (160.191,11)	708.878,89 (627.388,17)	1.658.495,84 (2.194.370,24)	2.534.104,26 (2.981.949,52)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (2018)	3.395.914,85 (3.324.963,97)	3.395.914,85 (3.324.963,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2018)	133.773,27 (113.439,37)	133.773,27 (133.439,37)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2018)	764.918,13 (447.071,50)	613.685,94 (428.073,50)	151.232,19 (18.998,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten (2018)	501.854,16 (534.285,14)	501.854,16 (534.285,14)				
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>23.377.864,55 (24.465.923,58)</b>	<b>5.994.915,02 (5.811.553,82)</b>	<b>5.557.615,19 (5.099.572,17)</b>	<b>11.825.334,34 (13.554.797,59)</b>	<b>18.581.404,14 (20.026.163,60)</b>	<b>GPR GPR</b>

GPR = Grundpfandrechte

## Sonstige Angaben

### 1) Zahl der 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	6
Technische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister	4	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	12	7

Ferner waren 3 Mitarbeiter „geringfügig“ beschäftigt (Gartenpflege, Hausmeistertätigkeit).

### 2) Mitgliederbewegung

Anfang	2019	4.524	Mitglieder	mit	34.488 Anteilen
Zugang	2019	102	Mitglieder	mit	1.245 Anteilen
Abgang	2019	90	Mitglieder	mit	723 Anteilen
Ende	2019	4.536	Mitglieder	mit	35.010 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	81.946,85 Euro
Die Haftsumme hat sich erhöht um	3.840,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2019	1.451.520,00 Euro

### 3) Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken

- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen,
- aus der Zunahme von Leerständen,
- aus dem Anstieg der Mietausfälle.

### 4) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

**5) Mitglieder des Vorstandes**

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

**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)	
Ehrenvorsitzender 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 190.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.869.755,51 Euro einen Betrag von 1.460.245,72 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 219.509,79 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2019 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.487.747,14 Euro = 219.509,79 Euro.

Oberursel, den 17.04.2020

Der Vorstand



Welter



Beck



Matern

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2019 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 2019 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2019 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 190.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 1.460.245,72 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2019 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 17.04.2020

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)	Kulessa	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)	Rach	Klaus	Dornbachstraße 21	5151
3)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
4)	Kurz	Anna-Maria	Dornbachstraße 40	12433
5)	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)	Brill	Jürgen	Lahnstraße 19	2753
6)	Tilke	Günter	Usastraße 2	3338
7)	Tresp	Matthias	Berliner Straße 73	11587

## 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, Silcherstraße, 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, Umlandstraße.

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

## 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	Oberhöchstatter Straße 59	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	Usinger Weg 13 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	Nüringstraße 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](mailto:info@oberursel-owg.de)  
Internet: [www.oberursel-owg.de](http://www.oberursel-owg.de)