



Geschäftsbericht 2020

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

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 anfallenden 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar (vgl. GdW Information 161 "Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021", S. 5).

Ungeachtet dieser Rahmenbedingungen bieten die Städte Oberursel und Kronberg nach wie vor 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 31.12.2019 waren in Oberursel 46.935 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 einem Anstieg 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 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2019	1.728	1.049	57
Zugang 2020	0	1	0
Abgang 2020	1	10	10
Bestand am 31.12.2020	1.727	1.040	47

Die Verminderung um eine Wohnung resultiert aus der Zusammenlegung von zwei Wohnungen, bei den Garagen/Stellplätzen ist eine Bestandsfläche in einen Stellplatz umgewidmet worden. Der Abgang von fünf Garagen, fünf Stellplätzen, drei Doppelboxen sowie sieben Boxen, die nicht in der Anlagenbuchhaltung als eigenständige Vermögensgegenstände verzeichnet waren, erfolgte durch Abriss im Zusammenhang mit der Neubaumaßnahme Bommersheimer Straße 68.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2020 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.543	905	47
Kronberg	179	132	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.727	1.040	47

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

Neubautätigkeit

Im Frühjahr 2020 wurde auf dem Grundstück Oberursel, Bommersheimer Straße 62 - 66 im Wege einer Nachverdichtung mit der Neubebauung des Wohngebäudes Bommersheimer Straße 68 mit acht Wohnungen und 11 Stellplätzen begonnen. Die Fertigstellung erfolgte Ende April 2021. Das Volumen der Baukosten beläuft sich auf rund 1.750.000 Euro und wird vollständig durch Fremdmittel finanziert.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2020 haben wir 3.180.436,15 Euro (Vorjahr 5.861.237,09 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht 28,61 Euro / m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 52,73 Euro / m²).

Hierin sind aktivierte Modernisierungskosten von 353.092,51 Euro (Vorjahr 2.845.298,78 Euro), entsprechend 3,18 Euro / m² (Vorjahr 25,60 Euro / m²) enthalten.

Bei der Liegenschaft Oberursel, Bommersheimer Straße 69 - 79 wurde die vollständige Sanierung der Fassaden und der Dächer abgeschlossen. Hierfür fielen Aufwendungen von rund 380.000 Euro an.

Bei den Häusern Oberursel, Siemensstraße 3, Hohemarkstraße 26 - 28 sowie Philipp-Reis-Straße 1 - 3 wurden die Balkone, die Sockelbereiche sowie das Parkdeck saniert. Hierfür sind Kosten von rund 285.000 Euro verausgabt worden.

Ferner sind in 2020 die Restarbeiten der umfassenden energetischen Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Usastraße 2 - 10 mit 36 Wohneinheiten beendet worden.

Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme, die vollständig aus Eigenmitteln finanziert wurde, belaufen sich auf rund 2.894.200 Euro, wovon in 2020 rund 348.200 Euro (2019: 2.546.000 Euro) angefallen sind.

Bedingt durch den Umfang und die Art der Modernisierungsarbeiten führen die Kosten dieser Modernisierung zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2020 war die Modernisierung von 43 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 1.030.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 24.000 Euro pro Wohnung.

Vermietung

Im Jahr 2020 kündigten 99 (Vorjahr 88) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 35 Mieter (Vorjahr 23) 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 zwei Liegenschaften erfolgte eine Mieterhöhung nach § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung). Bei fünf Liegenschaften mit preisgebundenen Wohnungen wurden die aufgrund von § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a der II. BV turnusmäßig vorzunehmenden Erhöhungen der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen an unsere Mieter weitergegeben. Zusätzlich erfolgte eine Erhöhung der Nutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung sowie aufgrund vereinbarter Staffelmieten. Aus diesen Gründen sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rund 8.962.860 Euro auf 9.241.209 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 278.349 Euro oder 3,1 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m² Wohn- / Nutzfläche betrug im Jahr 2020 6,63 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:

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Hausbewirtschaftung	2.389,7	1.834,6	30,3
Andere Lieferungen und Leistungen	17,4	4,4	295,5
Finanzergebnis	-2,9	-7,6	-61,8
Mitgliederbetreuung	-88,8	-91,6	-3,1
Ordentliches Ergebnis	2.315,4	1.739,8	33,1
Sonstiges Ergebnis	86,5	216,8	-60,1
Ergebnis vor Steuern	2.401,9	1.956,6	22,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4,7	86,9	-105,4
Jahresüberschuss	2.406,6	1.869,7	28,7

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2020 ein um 555,1 TEUR höherer Überschuss als im Jahr 2019 erwirtschaftet worden. Hierzu trugen hauptsächlich der Anstieg der Mieterlöse um 278,3 TEUR sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen von 206,6 TEUR bei.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Fotovoltaikanlagen schloss mit einem Überschuss von 17,4 TEUR (im Vorjahr 4,4 TEUR) ab.

Das Finanzergebnis des Jahres 2020 ist wie im Vorjahr durch einen geringen Fehlbetrag gekennzeichnet.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, sodass sich auch im Jahr 2020 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis schließt mit einem Überschuss von 86,5 TEUR (im Vorjahr 216,8 TEUR) ab. Die Abnahme resultiert in erster Linie aus dem Wegfall von einmaligen Erträgen des Vorjahres in Höhe von 154,6 TEUR.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.406.574,37 Euro wurden 260.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.923.460,29 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 223.114,08 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	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,0	0,0	4,0	0,0
Sachanlagen	57.870,9	89,3	57.664,6	92,0
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
Anlagevermögen	57.875,6	89,3	57.670,3	92,0
Unfertige Leistungen	2.914,1	4,5	2.799,4	4,5
Sonstiges Umlaufvermögen	4.041,3	6,2	2.180,1	3,5
Umlaufvermögen	6.955,4	10,7	4.979,5	8,0
Gesamtvermögen	64.831,0	100,0	62.649,8	100,0
Fremdmittel	23.558,3		23.654,7	
Reinvermögen	41.272,7		38.995,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	38.995,1		37.263,3	
Vermögenszuwachs	2.277,6	5,8	1.731,8	4,7

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	5.754,8	8,9	5.664,3	9,0
Ergebnisrücklagen	35.294,8	54,5	33.111,3	52,9
Bilanzgewinn	223,1	0,3	219,5	0,3
Eigenkapital	41.272,7	63,7	38.995,1	62,2
Rückstellungen	207,9	0,3	276,8	0,4
Dauerfinanzierungsmittel	18.448,6	28,4	18.581,4	29,7
Andere Verbindlichkeiten	4.901,8	7,6	4.796,5	7,7
Verbindlichkeiten	23.558,3	36,3	23.654,7	37,8
Gesamtkapital	64.831,0	100,0	62.649,8	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.181,2 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 1.943,2 TEUR Abschreibungen von 1.730,8 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 Andere Vorräte werden im Geschäftsjahr 2020 die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sowie die gegenüber Dritten noch nicht abgerechneten Kosten aus Wärmelieferungen in Höhe von 2.914,1 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 2.277,6 TEUR auf 41.272,7 TEUR. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 63,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit 62,2 %.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 132,8 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 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2020 3.672.570 Euro. Dies stellt eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von 1.777.170 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.425.200 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 1.932.700 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 715.300 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 3.962.600 Euro, wovon 731.600 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung und 1.779.300 Euro auf die Umschuldung von zwei Darlehen entfielen, sowie Zinszahlungen von 393.700 Euro und der Dividendenausschüttung von 219.500 Euro. Demgegenüber standen Liquiditätszuflüsse aus Darlehensvaluierungen in Höhe von 3.770.000 Euro sowie Einzahlungen von Geschäftsguthaben von 90.500 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	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	63,7	62,2	60,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	5,0	6,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	3,9	4,8
Cash-Flow	TEuro	4.138,4	3.615,9	3.952,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		4,5	5,1	5,1
Tilgungskraft		2,9	2,7	2,6
Erlösschmälerung	%	2,2	1,9	1,9
Fluktuationsrate	%	6,1	5,1	5,8
Leerstandsquote	%	4,8	4,9	4,6
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	25,44	27,13	21,11
Investitionen im Bestand	Euro/m ²	28,61	52,73	46,80
Zinsdeckung	%	4,2	5,0	6,2
Kapitaldienstdeckung	%	19,9	20,3	23,4
Mietenmultiplikator		6,0	6,3	6,3
Nutzungsgebühren	Euro/m ²	6,63	6,42	6,25
Betriebskosten	Euro/m ²	1,83	1,69	1,68
Heizkosten	Euro/m ²	0,81	0,94	0,86

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 unterjährige Bilanzen 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

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Unabhängig von diesen Rahmenbedingungen verzeichnet die Region Rhein-Main weiterhin einen starken Bevölkerungszuzug. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain geht bis 2030 von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von über 200.000 Wohnungen aus. So ist die Region, trotz erhöhter Bautätigkeit, unverändert von einer die Anzahl der Fertigstellungen übersteigenden Wohnungsnachfrage geprägt. 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 fortgeführt 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 Fluktuationszahlen. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreinsniveau 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 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 ausschließlich und alle neu abgeschlossenen Darlehensverträge werden überwiegend 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.

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

In Hessen setzte im Herbst 2020, nach dem ersten harten Herunterfahren der Wirtschaft im Frühjahr 2020, eine deutliche Erholung ein. Sowohl die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage als auch die Erwartungen für die kommenden Monate stiegen wieder deutlich an. Unter dem Eindruck der neuerlichen Beschränkungen wird dieser Erholungskurs unterbrochen. Im Ergebnis bleibt der Geschäftsklimaindex, der die Lageurteile und die Geschäftserwartungen der hessischen Unternehmen in einem Wert zusammenfasst, nahezu unverändert bei 94 Punkten. Damit liegt er weiterhin unterhalb der 100-Punkte-Marke, welche den Übergang zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung markiert.

Aufgrund unserer Lage innerhalb der sich wirtschaftlich noch gut entwickelnden Metropolregion Rhein-Main, die unverändert zu den zukunftssträchtigen europäischen Wirtschaftsräumen gehört, gehen wir jedoch weiterhin von einer 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, seniorenge rechter 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. Aufgrund des Alters sowie der nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse ist eine Modernisierung dieser Liegenschaften wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar, sodass diese Grundstücke einer kompletten Neubebauung mit Mietwohnbauten zugeführt werden.

Die Abbrucharbeiten haben im Februar dieses Jahres begonnen und sind mittlerweile abgeschlossen.

Errichtet werden 60 Wohnungen, wovon 12 Wohnungen öffentlich gefördert werden, sowie eine Tiefgarage für 67 Fahrzeuge und 15 oberirdische Stellplätze. Die Gebäude werden die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) übertreffen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 14 Mio. Euro und wird überwiegend durch Fremdmittel finanziert. Der Baubeginn soll Ende Oktober 2021 erfolgen, die Fertigstellung ist für Sommer 2023 vorgesehen.

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

Auf einem weiteren eigenen, bereits bebauten Grundstück in Oberursel ist eine Nachverdichtung mit einem Wohngebäude geplant. Die hierfür bereits begonnenen Planungen werden weiter betrieben.

Unabhängig hiervon werden weitere Nachverdichtungsprojekte geprüft.

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 4,9 und 9,1 Mio. Euro vor.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 4.930.000 Euro vorgesehen.

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

Im Mai 2021 beginnt die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Bommersheimer Straße 62 - 66 mit 19 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, des Farbanstriches der Treppenhäuser sowie der Neugestaltung der Außenanlagen.

Alle Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten werden durch einen Generalunternehmer durchgeführt. Die Liegenschaft erfüllt nach der Modernisierung die energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 2.100.000 Euro und werden durch Fremdmittel von 1.500.000 Euro sowie durch Eigenmittel von 600.000 Euro finanziert. Bedingt durch den Umfang und der Art der Modernisierungsarbeiten führen die gesamten Modernisierungskosten zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

Für die Liegenschaft Oberursel, Dornbachstraße 25, 25b ist eine Sanierung der Fassaden und eines Daches vorgesehen. Die hierfür veranschlagten Kosten belaufen sich auf rund 450.000 Euro.

Ebenfalls vollständig saniert werden die Fassaden und das Dach des Anwesens Oberursel, Bommersheimer Straße 81. Aufgewendet werden hierfür rund 80.000 Euro.

Beide Vorhaben werden vollständig aus Eigenmitteln finanziert.

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

Zum 01.01.2020 erfolgte plangemäß der Produktivstart des neuen immobilienwirtschaftlichen ERP-Software-Systems Wodis-Sigma. 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 wurde in 2020 begonnen, ein revisions-sicheres Archiv- und Dokumentenmanagementsystem einzuführen. Die Arbeiten hieran werden fortgeführt. 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 2021 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 2.400.000 Euro und 3.000.000 Euro.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	Euro	2020 Euro	2019 Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.066,86	3.066,86	4.053,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.306.707,89		55.622.483,40
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	885.785,64		910.771,77
Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		810.454,26
Technische Anlagen und Maschinen	55.903,50		62.115,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.027,26		82.051,04
Anlagen im Bau	1.117.884,57		0,00
Bauvorbereitungskosten	347.281,87	57.870.895,09	176.690,33
Finanzanlagen			
Beteiligungen	780,00		780,00
Andere Finanzanlagen	900,00	1.680,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt		57.875.641,95	57.670.298,80
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.914.136,82	2.914.136,82	2.799.384,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	67.746,59		26.153,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.479,55		81.336,81
Sonstige Vermögensgegenstände	212.448,72	368.674,86	177.239,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.672.570,84	3.672.570,84	1.895.400,38
Umlaufvermögen insgesamt		6.955.382,52	4.979.515,16
		<u>64.831.024,47</u>	<u>62.649.813,96</u>

Bilanz zum 31.12.2020

Passiva	2020	2019
Euro	Euro	Euro
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	113.776,09	65.238,54
der verbleibenden Mitglieder	5.635.967,62	5.578.813,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.063,36</u>	20.253,84
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.272,93 Euro; i. V. 10.381,13 Euro		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 260.000,00 Euro; i. V. 190.000,00 Euro	4.490.000,00	4.230.000,00
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; 1.923.460,29 Euro; im Vorjahr 1.460.245,72 Euro	<u>27.404.767,54</u>	25.481.307,25
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.406.574,37	1.869.755,51
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.183.460,29</u>	<u>-1.650.245,72</u>
Eigenkapital insgesamt	41.272.688,69	38.995.123,41
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	97.602,28	174.750,00
Sonstige Rückstellungen	<u>110.269,00</u>	102.076,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.393.041,80	16.047.299,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.055.600,18	2.534.104,26
Erhaltene Anzahlungen	3.428.080,91	3.395.914,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	340.868,22	133.773,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	578.858,92	764.918,13
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.690,35 Euro; i. V. 365,06 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.283,40 Euro; i. V. 1.522,89 Euro	<u>554.014,47</u>	501.854,16
	<u>64.831.024,47</u>	<u>62.649.813,96</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020	2019
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12.232.501,90	11.806.961,03
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.298,91</u>	13.269,45
	12.257.800,81	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	114.752,04	134.236,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	37.318,50	35.218,15
Sonstige betriebliche Erträge	101.986,03	249.039,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.634.291,89	5.824.376,11
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>609,99</u>	<u>1.601,31</u>
	5.634.901,88	5.825.977,42
Rohergebnis	6.876.955,50	6.412.746,90
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.100.636,56	1.164.431,65
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>226.962,18</u>	224.646,13
davon für Altersversorgung: 1.486,71 Euro; i. V. 1.507,92 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.731.831,56	1.746.087,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	556.823,82	492.684,27
Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen	54,18	43,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	107,00	5,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	393.692,07	452.762,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-4.710,03</u>	<u>86.287,84</u>
Ergebnis nach Steuern	2.871.880,52	2.245.896,68
Sonstige Steuern	<u>465.306,15</u>	<u>376.141,17</u>
Jahresüberschuss	2.406.574,37	1.869.755,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.183.460,29</u>	<u>1.650.245,72</u>
Bilanzgewinn	<u>223.114,08</u>	<u>219.509,79</u>

Anhang für das
Geschäftsjahr 2020

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 2020 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 16.10.2020 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 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 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, Anwendungsprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden bei einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 346.195,64 Euro Fremdkosten der Modernisierung aktiviert. Bei zwei Liegenschaften wurden im Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten eigene Leistungen von 6.896,87 Euro aktiviert.

Bei „Grundstücke ohne Bauten“ erfolgte eine Mehrung durch Umbuchung der Grundstückswerte von zwei ehemals mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücken von „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“. Ferner wurde im Geschäftsjahr im Zuge der Grundstücksbevorratung eine unbebaute Grundstücksfläche in Oberursel erworben. Die Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 214.186,26 Euro.

Unter „Technische Anlagen und Maschinen“ erfolgt der Ausweis von in der Liegenschaft Freiligrathstraße 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 2.406.574,37 Euro wurden 260.000,00 Euro = ein Anteil von 10,8 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	48.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	28.100,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	24.000,00 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 sind in den ausgewiesenen Umsatzerlösen 12.734,40 Euro betreffend das Jahr 2019 enthalten.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich gegenüber dem Vorjahr um 59,0 % verringert. Die Verminderung resultiert in erster Linie aus dem Wegfall der im Vorjahr einmalig ausgewiesenen Erträgen aus Zuschreibung von 154.617,09 Euro.

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

Erträge aus Erstattungen	87.848,32 Euro
--------------------------	----------------

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 107,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) aus der Abzinsung einer Rückstellung.

Die „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ betreffen Erträge aus der Auflösung von nicht in Anspruch genommenen Steuerrückstellungen, die „Sonstigen Steuern“ überwiegend die Grundsteuer.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Stand 01.01.2020 Euro	Zugänge 2020 Euro	Abgänge 2020 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	93.938,61				93.938,61
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.710.497,64	353.092,51		-2.663,84	87.060.926,31
Grundstücke mit Geschäftsf- und anderen Bauten	2.271.949,55				2.271.949,55
Grundstücke ohne Bauten	817.416,60	214.186,26		2.663,84	1.034.266,70
Technische Anlagen und Maschinen	124.068,29				124.068,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.506,11	87.482,05	59.270,67		518.717,49
Anlagen im Bau	0,00	1.010.488,15		107.396,42	1.117.884,57
Bauvorbereitungskosten	176.690,33	277.987,96		-107.396,42	347.281,87
Finanzanlagen					
Beteiligungen	780,00				780,00
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00
Summe	1.680,00				1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	90.686.747,13	1.943.236,93	59.270,67	110.060,26	92.570.713,39
				-110.060,26	

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

Abschreibungen	Stand 01.01.2020 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2020 Euro	Buchwert 31.12.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	89.885,61			986,14		90.871,75	3.066,86
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.088.014,24			1.666.204,18		32.754.218,42	54.306.707,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.361.177,78			24.986,13		1.386.163,91	885.785,64
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	61.953,29			6.211,50		68.164,79	55.903,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.455,07	53.208,45		33.443,61		388.690,23	130.027,26
Anlagen im Bau							1.117.884,57
Bauvorbereitungskosten							347.281,87
Finanzanlagen	32.926.562,72	53.208,45		1.730.845,42		34.604.199,69	57.870.895,09
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
Summe							1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	33.016.448,33	53.208,45		1.731.831,56		34.695.071,44	57.875.641,95

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

	Insgesamt	davon		gesichert		Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2019)	16.393.041,80 (16.047.299,88)	1.477.358,14 (1.182.957,27)	4.957.067,91 (4.697.504,11)	9.958.615,75 (10.166.838,50)	16.393.041,80 (16.047.299,88)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2019)	2.055.600,18 (2.534.104,26)	519.956,53 (166.729,53)	252.038,98 (708.878,89)	1.283.604,67 (1.658.495,84)	2.055.600,18 (2.534.104,26)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (2019)	3.428.080,91 (3.395.914,85)	3.428.080,91 (3.395.914,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2019)	340.868,22 (133.773,27)	340.868,22 (133.773,27)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2019)	578.858,92 (764.918,13)	565.000,92 (613.685,94)	13.858,00 (151.232,19)			
Sonstige Verbindlichkeiten (2019)	554.014,47 (501.854,16)	554.014,47 (501.854,16)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	23.350.464,50 (23.377.864,55)	6.885.279,19 (5.994.915,02)	5.222.964,89 (5.557.615,19)	11.242.220,42 (11.825.334,34)	18.448.641,98 (18.581.404,14)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrechte

Sonstige Angaben

1) Zahl der 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

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

Ferner waren 4 Mitarbeiter „geringfügig“ beschäftigt (Gartenpflege, Hausmeistertätigkeit).

2) Mitgliederbewegung

Anfang	2020	4.536	Mitglieder	mit	35.010 Anteilen
Zugang	2020	104	Mitglieder	mit	1.394 Anteilen
Abgang	2020	111	Mitglieder	mit	986 Anteilen
Ende	2020	4.529	Mitglieder	mit	35.418 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

57.153,63 Euro

Die Haftsumme hat sich vermindert um

2.240,00 Euro

Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2020

1.449.280,00 Euro

3) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem 31.12.2020 eingetreten sind, liegen nicht vor.

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, verstorben 18.10.2020
Hans-Richard Matern, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft i. R.	nebenamtlich, bis 30.06.2020
Hans-Jürgen Weber, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	nebenamtlich, ab 01.07.2020
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	nebenamtlich, ab 01.01.2021

6) Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Zulauf, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Edgar Parnet, Bürgermeister a. D.	stellv. Vorsitzender
Dietfried Hinterreiter, Industriekaufmann i. R.	bis 17.08.2020
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Carl Robert Martins, Rechtsanwalt	
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	
Detlef Henning, Rechtsanwalt	ab 17.08.2020
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	bis 31.12.2020
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 260.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.406.574,37 Euro einen Betrag von 1.923.460,29 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 2020 in Höhe von 223.114,08 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2020 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.577.853,99 Euro = 223.114,08 Euro.

Oberursel, den 20.05.2021

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2020 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 2020 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2020 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 260.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 1.923.460,29 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2020 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 20.05.2021

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)	Rach	Klaus	Mainzer Straße 29 55294 Bodenheim	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, 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	Im Rosengärtchen 20	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)	Ibert	Jutta	Maximilian-Kolbe-Straße 6	12123
5)	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	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	Vogelsbergstraße 8	11801
19)	Rohr	Joachim	Habichtweg 22 65719 Hofheim	7010
20)	Karsten	Till-Stefan	Frankenstraße 8 76532 Baden-Baden	10102
21)	Mattausch	Karsten	Am Burghof 17c 60437 Frankfurt am Main	8039
22)	Erbe	Stefanie	Nüringstraße 2 61462 Königstein	7929
23)	Weferling	Frank	Aschrottstraße 12 34119 Kassel	7347



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