



# Geschäftsbericht 2021



## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### 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

Das weltweite Wirtschaftsgeschehen wird unverändert durch das Coronavirus (COVID-19) sowie seit dem 24.02.2022 auch durch den auf die Ukraine begonnenen russischen Angriff beeinflusst. Während im ersten Halbjahr 2021 das globale Wirtschaftswachstum noch deutlich zulegen konnte, war bereits im 2. Halbjahr eine spürbare Verlangsamung des Wachstums zu verzeichnen. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wurde auch im Jahr 2021 stark von der Corona-Pandemie geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt fiel im Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020 aus. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 zwar etwas erholen; die Wirtschaftsleistung hat jedoch das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht.

Die Wohnungswirtschaft scheint insgesamt gut durch die Krise gekommen zu sein. Durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen sind größere Mietausfälle ausgeblieben. Ausnahmen waren hier jedoch Gewerbebestände. Auch die freiwilligen Maßnahmen zahlreicher Unternehmen, wie Verzicht auf Mieterhöhungen, Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen und anderes, haben die von der Krise betroffenen Mieter außerordentlich unterstützt (vgl. VdW südwest, Jahresbericht 2020/2021).

Unabhängig von diesen 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 bewegt sich die Einwohnerzahl auf einem unverändert hohen Niveau. Am 30.06.2021 waren in Oberursel 46.607 Personen gemeldet.

Das Hessische Statistische Landesamt hat für die Landkreise und kreisfreien Kommunen eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 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 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2020	1.727	1.040	47
Zugang 2021	8	11	0
Abgang 2021	30	17	0
Bestand am 31.12.2021	1.705	1.034	47

Die Verminderung um 22 Wohnungen resultiert aus der Differenz zwischen dem Abriss von 30 Wohnungen in Kronberg, Friedensstraße und dem Erstbezug des Neubauvorhabens Bommersheimer Straße 68 mit acht Wohnungen. Die Anzahl der Garagen/Stellplätze verringerte sich um 6 Einheiten. Dem Zugang von 11 neu errichteten Stellplätzen in der Bommersheimer Straße 68 standen 17 abgerissene Stellplätze in Kronberg, Friedensstraße gegenüber.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2021 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.551	916	47
Kronberg	149	115	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.705	1.034	47

170 Wohnungen oder 10,0% des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert.

## Neubautätigkeit

Die im Frühjahr 2020 begonnene Nachverdichtung auf dem Grundstück Oberursel, Bommersheimer Straße 62 - 66 mit der Neubebauung des Wohngebäudes Bommersheimer Straße 68 mit acht Wohnungen und 11 Stellplätzen ist fertiggestellt. Der Erstbezug erfolgte zum 01.05.2021. Das Volumen der Baukosten belief sich auf rund 1.843.000 Euro und wurde vollständig durch Fremdmittel finanziert.

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

Errichtet werden 60 Wohnungen, davon voraussichtlich 12 Wohnungen öffentlich gefördert, sowie eine Tiefgarage für 67 Fahrzeuge und 15 oberirdische Stellplätze. Die Gebäude werden nach dem Standard des KfW-Effizienzhauses 55 errichtet. Das Investitionsvolumen beläuft sich voraussichtlich auf 15,1 Mio. Euro und wird überwiegend durch Fremdmittel finanziert.

Nach Abschluss der Abbrucharbeiten Anfang 2021 liegt mittlerweile auch die Baugenehmigung vor. Der Baubeginn erfolgte im Februar 2022.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2021 haben wir 4.403.096,82 Euro (Vorjahr 3.180.436,15 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht 41,26 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 29,56 Euro / m<sup>2</sup>).

Hierin sind aktivierte Modernisierungskosten von 1.888.067,29 Euro (Vorjahr 353.092,51 Euro), entsprechend 17,69 Euro / m<sup>2</sup> (Vorjahr 3,28 Euro / m<sup>2</sup>) enthalten.

Bis auf geringe Restarbeiten wurde in 2021 die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Bommersheimer Straße 62 - 66 mit 19 Wohneinheiten abgeschlossen.

Die Liegenschaft erfüllt nun die energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme betragen rund 2.190.000 Euro, wovon 1.500.000 Euro aus Fremdmitteln finanziert wurden.

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

Bei den Häusern Oberursel, Dornbachstraße 25, 25b wurden die Fassaden und ein Flachdach saniert. Hierfür sind Kosten von rund 506.000 Euro verausgabt worden.

Ebenfalls vollständig saniert wurden die Fassade und das Dach des Anwesens Oberursel, Bommersheimer Straße 81. Aufgewendet wurden hierfür rund 64.000 Euro.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2021 war die Modernisierung von 46 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 991.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 21.500 Euro pro Wohnung.

## Vermietung

Im Jahr 2021 kündigten 79 (Vorjahr 99) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 13 Mieter (Vorjahr 35) 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). 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 9.241.209 Euro auf 9.415.300 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 174.091 Euro oder 1,9 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Jahr 2021 6,87 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung in %
Hausbewirtschaftung	2.454,9	2.389,7	2,5
Andere Lieferungen und Leistungen	2,9	17,4	-83,3
Finanzergebnis	-2,2	-2,9	-24,1
Mitgliederbetreuung	-82,6	-88,8	-7,0
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>2.373,0</b>	<b>2.315,4</b>	<b>2,2</b>
Sonstiges Ergebnis	106,8	86,5	30,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.479,8</b>	<b>2.401,9</b>	<b>3,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-4,7	-100,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.479,8</b>	<b>2.406,6</b>	<b>3,0</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2021 ein um 65,2 TEUR höherer Überschuss als im Jahr 2020 erwirtschaftet worden. Hierzu trugen hauptsächlich der Anstieg der Mieterlöse um 174,1 TEUR bei, denen höhere Abschreibungen auf Sachanlagen von 81,6 TEUR gegenüberstanden.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Fotovoltaikanlagen schloss mit einem Überschuss von 2,9 TEUR (im Vorjahr 17,4 TEUR) ab.

Das Finanzergebnis des Jahres 2021 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 2021 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis schließt mit einem Überschuss von 106,8 TEUR (im Vorjahr 86,5 TEUR) ab. Die Zunahme resultiert in erster Linie aus höheren Erträgen aus Erstattungen und Vereinnahmungen.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.479.801,36 Euro wurden 250.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 2.004.362,61 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 225.438,75 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	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,9	0,0	3,0	0,0
Sachanlagen	59.686,5	90,4	57.870,9	89,3
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>59.693,1</b>	<b>90,4</b>	<b>57.875,6</b>	<b>89,3</b>
Unfertige Leistungen	2.891,0	4,4	2.914,1	4,5
Sonstiges Umlaufvermögen	3.453,9	5,2	4.041,3	6,2
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>6.344,9</b>	<b>9,6</b>	<b>6.955,4</b>	<b>10,7</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>66.038,0</b>	<b>100,0</b>	<b>64.831,0</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	22.476,3		23.558,3	
<b>Reinvermögen</b>	<b>43.561,7</b>		<b>41.272,7</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	41.272,7		38.995,1	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>2.289,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2.277,6</b>	<b>5,8</b>

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	5.787,2	8,8	5.754,8	8,9
Ergebnisrücklagen	37.549,1	56,9	35.294,8	54,5
Bilanzgewinn	225,4	0,3	223,1	0,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>43.561,7</b>	<b>66,0</b>	<b>41.272,7</b>	<b>63,7</b>
Rückstellungen	136,3	0,2	207,9	0,3
Dauerfinanzierungsmittel	17.667,5	26,8	18.448,6	28,4
Andere Verbindlichkeiten	4.672,5	7,0	4.901,8	7,6
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>22.476,3</b>	<b>34,0</b>	<b>23.558,3</b>	<b>36,3</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>66.038,0</b>	<b>100,0</b>	<b>64.831,0</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.207,0 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 3.634,8 TEUR Abschreibungen von 1.815,5 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 2021 die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 2.891,0 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 2.289,0 TEUR auf 43.561,7 TEUR. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 66,0 % im Vergleich zum Vorjahr mit 63,7 %.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 781,1 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 31.12.2021 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2021 3.075.124 Euro. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von 597.446 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.327.100 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 3.637.800 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 1.286.800 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Liquiditätsabflüssen aus der Tilgung von Darlehen von 2.285.600 Euro, wovon 805.900 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung von Darlehen entfielen, sowie Zinszahlungen von 314.300 Euro und der Dividendenausschüttung von 223.100 Euro. Demgegenüber standen im wesentlichen Liquiditätszuflüsse aus einer Darlehensvalutierung in Höhe von 1.500.000 Euro sowie Einzahlungen von Geschäftsguthaben von 32.400 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	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	66,0	63,7	62,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,7	5,8	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,2	4,3	3,9
Cash-Flow	TEuro	4.296,5	4.138,4	3.615,9
Dynamischer Verschuldungsgrad		3,8	4,0	4,8
Tilgungskraft		2,9	2,9	2,7
Erlösschmälerung	%	1,8	2,2	1,9
Fluktuationsrate	%	4,6	6,1	5,1
Leerstandsquote	%	3,9	4,8	4,9
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	23,57	26,28	27,82
Investitionen im Bestand	Euro/m <sup>2</sup>	41,26	29,56	54,06
Zinsdeckung	%	3,5	4,2	5,0
Kapitaldienstdeckung	%	20,4	21,4	21,7
Mietenmultiplikator		6,1	6,0	6,3
Nutzungsgebühren	Euro/m <sup>2</sup>	6,87	6,67	6,43
Betriebskosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,74	1,73	1,68
Heizkosten	Euro/m <sup>2</sup>	0,68	0,71	0,77

**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:  $\frac{\text{Erlösschmälerung für Wohnungen}}{\text{Jahressollmiete für Wohnungen}}$

Fluktuationsrate:  $\frac{\text{Anzahl Mieterwechsel im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$

Leerstandsquote:  $\frac{\text{Anzahl der Leerstandswohnungen}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$

Instandhaltungskosten:  $\frac{\text{Fremdkosten Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$

Investitionen im Bestand:  $\frac{\text{Fremdkosten Instandhaltung} + \text{nachträgliche Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$

Zinsdeckung:  $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Objektfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahressollmiete Wohnungen} - \text{Erlösschmälerung Wohnungen}}$

Kapitaldienstdeckung:  $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel} \times 100}{\text{Jahressollmiete Wohnungen} - \text{Erlösschmälerung Wohnungen}}$

Mietenmultiplikator:  $\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten} + \text{Grundstücke mit Geschäfts- und and. Bauten}}{\text{Jahressollmiete} - \text{Erlösschmälerung}}$

Nutzungsgebühren:  $\frac{(\text{Jahressollmiete Whgen.} - \text{Erlösschmälerung Whgen.}) : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$

Betriebskosten:  $\frac{\text{Umlagefähige Betriebskosten} : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$

Heizkosten:  $\frac{\text{Umlagefähige Heizkosten} : 12 \text{ Monate}}{\text{m}^2 \text{ Heizfläche}}$

## 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

Aufgrund der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine sowie der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen. Die Folgen dieser Krisen sind, neben möglichen Engpässen in der Gasversorgung, gestiegene Energiepreise, Rohstoffknappheit und fehlende Zulieferungen, die ein weiter ansteigendes Preisniveau erwarten lassen. So verzeichnete das Statistische Bundesamt in 2021 den stärksten Preisanstieg bei einzelnen Baumaterialien seit Beginn der Erhebung. Beispielhaft verteuerte sich Konstruktionsvollholz gegenüber dem Jahr 2020 um 77,3% während die Preise für Baustahl im gleichen Zeitraum um rund 53% zunahm. Diese Verteuerungen belasten sowohl die wirtschaftlich rentable Erstellung von Neubauten als auch die Sanierungen und Modernisierungen im Bestand.

Als ein weiteres Hindernis für den Neubau von Wohnungen erweist sich die zögerliche Baulanderschließung der Kommunen und die damit einhergehende Verteuerung der Baugrundstücke.

Darüber hinaus müssen aufgrund der Altersstruktur unseres Immobilienbestands und der daraus resultierenden energetischen sowie baubiologischen Standards auch weiterhin die Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen auf einem hohen Niveau fortgeführt werden. Ein erheblicher Anteil der Investitionen entfällt dabei auf die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung.

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.

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 Fluktuationzahlen. 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 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 2021 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 und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die ungewisse Dauer des Kriegs in der Ukraine sowie der Art und des Umfangs der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

In Hessen stieg in 2021 nach Aussage des Hessischen Industrie- und Handelskammertags der Geschäftsklimaindex, der die Lagebeurteilungen und die Geschäftserwartungen der Unternehmen in einem Wert zusammenfasst, um elf Punkte auf 115 Punkte. Damit konnte er sich zum ersten Mal wieder deutlich von der 100-Punkte-Marke absetzen, welche den Übergang zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung markiert. Das lag vor allem an der positiven Beurteilung der aktuellen Geschäftslage. Der Geschäftslagesaldo wuchs gegenüber der letzten Umfrage deutlich um 18 auf jetzt 24 Punkte. Das Vorkrisenniveau zum Jahresbeginn 2020 (25 Punkte) war damit praktisch wieder erreicht, der langfristige Durchschnitt (16 Punkte) wurde erstmals seit Krisenbeginn wieder überschritten. Der Saldo der Geschäftserwartungen legte ebenfalls zu - wenn auch weniger deutlich um sechs auf sieben Punkte. Er liegt damit über dem Vorkrisenniveau zum Jahresbeginn 2020 (minus fünf Punkte) und dem langjährigen Durchschnitt von drei Punkten.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen verzeichnet die Region Südhessen einschließlich des Rhein-Main-Gebiets weiterhin einen starken Bevölkerungszuzug. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) geht für den Regierungsbezirk Darmstadt, zu dem auch der Hochtaunuskreis gehört, bis 2030 von einem Nettowohnungsbedarf von jährlich 14.000 Wohnungen, von 2030 bis 2040 von einem jährlichen Nettowohnungsbedarf von 13.000 Wohnungen aus. So ist die Region, trotz erhöhter Bautätigkeit, unverändert von einer die Anzahl der Fertigstellungen übersteigenden Wohnungsnachfrage geprägt.

Aufgrund dieser Umstände sowie unserer Lage innerhalb der sich wirtschaftlich weiterhin 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, seniorengerechter 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 vorausschauend 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.

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.

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 3,4 und 10,1 Mio. Euro vor.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 3.430.000 Euro vorgesehen.

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

In 2022 erfolgt für das Objekt Oberursel, Im Portugall 12 die Sanierung der Balkone, der Fassade sowie des Dachs. Bereitgestellt werden hierfür rund 200.000 Euro.

Auch für die Liegenschaft Oberursel, Dornbachstraße 21 ist eine Sanierung der Fassade und des Dachs vorgesehen. Die hierfür veranschlagten Kosten belaufen sich auf rund 420.000 Euro.

Ebenfalls vollständig saniert werden die Fassade und das Dach des Anwesens Oberursel, Bommerheimer Straße 22. Aufgewendet werden hierfür rund 210.000 Euro.

Alle drei Vorhaben werden vollumfänglich aus Eigenmitteln finanziert.

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

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 2022 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1.200.000 Euro und 1.600.000 Euro.

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

## Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva		2021	2020
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>4.956,52</u>	4.956,52	3.066,86
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.342.430,92		54.306.707,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	860.780,94		885.785,64
Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	49.692,00		55.903,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.903,38		130.027,26
Anlagen im Bau	0,00		1.117.884,57
Bauvorbereitungskosten	<u>1.291.354,23</u>	59.686.465,83	347.281,87
<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>		59.693.102,35	57.875.641,95
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.891.032,77	2.891.032,77	2.914.136,82
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	46.008,11		67.746,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.291,27		88.479,55
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>245.458,50</u>	378.757,88	212.448,72
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>3.075.124,75</u>	<u>3.075.124,75</u>	<u>3.672.570,84</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		6.344.915,40	6.955.382,52
		<u>66.038.017,75</u>	<u>64.831.024,47</u>



## Bilanz zum 31.12.2021

Passiva		2021	2020
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.640,00		113.776,09
der verbleibenden Mitglieder	5.667.163,98		5.635.967,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.360,00</u>	5.787.163,98	5.063,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 60.836,02 Euro; i. V. 31.272,93 Euro			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 250.000,00 Euro; i. V. 260.000,00 Euro	4.740.000,00		4.490.000,00
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; 2.004.362,61 Euro; im Vorjahr 1.923.460,29 Euro	<u>29.409.130,15</u>	37.549.130,15	27.404.767,54
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.479.801,36		2.406.574,37
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.254.362,61</u>	<u>225.438,75</u>	<u>-2.183.460,29</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		43.561.732,88	41.272.688,69
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		97.602,28
Sonstige Rückstellungen	<u>136.264,00</u>	136.264,00	110.269,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.111.564,72		16.393.041,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.555.905,14		2.055.600,18
Erhaltene Anzahlungen	3.456.556,05		3.428.080,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	194.099,55		340.868,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	424.887,15		578.858,92
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro; i. V. 1.690,35 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro; i. V. 1.283,40 Euro	<u>597.008,26</u>	22.340.020,87	554.014,47
		<u>66.038.017,75</u>	<u>64.831.024,47</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021	2020
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12.468.511,69	12.232.501,90
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.627,32</u>	25.298,91
	12.480.139,01	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-23.104,05	114.752,04
Andere aktivierte Eigenleistungen	96.840,16	37.318,50
Sonstige betriebliche Erträge	119.398,86	101.986,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.288.917,64	5.634.291,89
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.404,04</u>	<u>609,99</u>
	5.290.321,68	5.634.901,88
Rohergebnis	7.382.952,30	6.876.955,50
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.081.178,51	1.100.636,56
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>246.216,42</u>	226.962,18
davon für Altersversorgung: 2.480,07 Euro; i. V. 1.486,71 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.816.675,87	1.731.831,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	974.137,19	556.823,82
Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen	50,50	54,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	107,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	314.320,03	393.692,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>-4.710,03</u>
Ergebnis nach Steuern	2.950.474,78	2.871.880,52
Sonstige Steuern	<u>470.673,42</u>	<u>465.306,15</u>
Jahresüberschuss	2.479.801,36	2.406.574,37
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.254.362,61</u>	<u>2.183.460,29</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><b>225.438,75</b></u>	<u><b>223.114,08</b></u>

Anhang für das  
Geschäftsjahr 2021

## 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 2021 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 250,01 € 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 250,00 € 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 werden zu Herstellungskosten bewertet.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden 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 drei Liegenschaften im Geschäftsjahr 3.731.434,11 Euro Fremdkosten aktiviert. Auf eine Neubaumaßnahme entfallen hiervon 1.843.366,82 Euro, die restlichen Kosten betreffen die bei zwei Liegenschaften aktivierten Modernisierungskosten. Bei dem Neubauvorhaben wurden eigene Leistungen von 12.633,21 Euro, bei den Großmodernisierungsmaßnahmen von 39.471,67 Euro aktiviert.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ beinhaltet überwiegend Architekten- und Ingenieurleistungen für mehrere Neubauvorhaben. Die Zugänge im Geschäftsjahr betragen 944.072,36 Euro, wovon 44.735,28 Euro auf aktivierten eigenen Leistungen entfallen.

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 2.479.801,36 Euro wurden 250.000,00 Euro = ein Anteil von 10,1 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	49.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	43.600,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	26.000,00 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.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ haben sich gegenüber dem Vorjahr um 17,1 % erhöht.

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

Erträge aus Erstattungen	88.556,26 Euro
--------------------------	----------------

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 102,00 Euro aus der Aufzinsung einer Rückstellung.

Die „Sonstigen Steuern“ betreffen überwiegend die Grundsteuer.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	Stand 01.01.2021 Euro	Zugänge 2021 Euro	Abgänge 2021 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2021 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	93.938,61	3.094,00			97.032,61
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.060.926,31	1.940.172,17		1.843.366,82	90.844.465,30
Grundstücke mit Geschäftsbau und anderen Bauten	2.271.949,55				2.271.949,55
Grundstücke ohne Bauten	1.034.266,70				1.034.266,70
Technische Anlagen und Maschinen	124.068,29				124.068,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.717,49	25.065,49	3.750,00		540.032,98
Anlagen im Bau	1.117.884,57	725.482,25		-1.843.366,82	0,00
Bauvorbereitungskosten	347.281,87	944.072,36			1.291.354,23
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	92.475.094,78	3.634.792,27	3.750,00	-1.843.366,82	96.106.137,05
Andere Finanzanlagen	780,00				780,00
	900,00				900,00
Summe	1.680,00				1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	92.570.713,39	3.637.886,27	3.750,00	1.843.366,82	96.204.849,66

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Abschreibungen</b>	Stand 01.01.2021 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2021 Euro	Buchwert 31.12.2021 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	90.871,75			1.204,34		92.076,09	4.956,52
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.754.218,42			1.747.815,96		34.502.034,38	56.342.430,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.386.163,91			25.004,70		1.411.168,61	860.780,94
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	68.164,79			6.211,50		74.376,29	49.692,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.690,23			36.439,37		425.129,60	114.903,38
Anlagen im Bau							
Bauvorbereitungskosten							
<b>Summe</b>	<b>34.604.199,69</b>			<b>1.815.471,53</b>		<b>36.419.671,22</b>	<b>59.686.465,83</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
<b>Summe</b>							<b>1.680,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>34.695.071,44</b>			<b>1.816.675,87</b>		<b>36.511.747,31</b>	<b>59.693.102,35</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				
		bis zu 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2020)	16.111.564,72 (16.393.041,80)	1.407.347,10 (1.477.358,14)	4.824.693,53 (4.957.067,91)	9.879.524,09 (9.958.615,75)	16.111.564,72 (16.393.041,80)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2020)	1.555.905,14 (2.055.600,18)	145.718,68 (519.956,53)	169.883,29 (252.038,98)	1.240.303,17 (1.283.604,67)	1.555.905,14 (2.055.600,18)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (2020)	3.456.556,05 (3.428.080,91)	3.456.556,05 (3.428.080,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2020)	194.099,55 (340.868,22)	194.099,55 (340.868,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2020)	424.887,15 (578.858,92)	424.789,15 (565.000,92)	98,00 (13.858,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten (2020)	597.008,26 (554.014,47)	597.008,26 (554.014,47)				
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>22.340.020,87 (23.350.464,50)</b>	<b>6.225.518,79 (6.885.279,19)</b>	<b>4.994.674,82, (5.222.964,89)</b>	<b>11.119.827,26 (11.242.220,42)</b>	<b>17.667.469,86 (18.448.641,98)</b>	<b>GPR GPR</b>

GPR = Grundpfandrechte

## Sonstige Angaben

### 1) Zahl der 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	7
Technische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister	4	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	12	8

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

### 2) Mitgliederbewegung

Anfang	2021	4.529	Mitglieder	mit	35.418 Anteilen
Zugang	2021	86	Mitglieder	mit	1.243 Anteilen
Abgang	2021	101	Mitglieder	mit	855 Anteilen
Ende	2021	4.514	Mitglieder	mit	35.806 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	31.196,36 Euro
Die Haftsumme hat sich vermindert um	4.800,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2021	1.444.480,00 Euro

### 3) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem 31.12.2021 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
Hans-Jürgen Weber, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	nebenamtlich
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	nebenamtlich

**6) Mitglieder des Aufsichtsrates**

Rainer Zulauf, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Edgar Parnet, Bürgermeister a. D.	stellv. Vorsitzender
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Carl Robert Martins, Rechtsanwalt	
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	
Detlef Henning, Rechtsanwalt	
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	bis 31.12.2020
Wilfried Günther, Selbständiger Kaufmann	ab 25.08.2021
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 250.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.479.801,36 Euro einen Betrag von 2.004.362,61 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 2021 in Höhe von 225.438,75 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2021 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.635.967,62 Euro = 225.438,75 Euro.

Oberursel, den 28.04.2022

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2021 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 2021 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 250.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 2.004.362,61 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2021 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 28.04.2022

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)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
3)	Kurz	Anna-Maria	Dornbachstraße 40	12433
4)	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)	Voß	Peter	Sudetenring 16 61476 Kronberg	4544
2)	Kubina	Jens	Sudetenring 14 61476 Kronberg	6826
3)	Kubina	Jürgen	Sudetenring 26 61476 Kronberg	7370
4)	Parnet	Gerlinde	Friedensstraße 35 A 61476 Kronberg	6876
5)	Klein	Hans	Brunnenweg 34 61476 Kronberg	3095

## 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	Füllerstraße 10	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	Heidemarie	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](mailto:info@oberursel-owg.de)  
Internet: [www.oberursel-owg.de](http://www.oberursel-owg.de)