



Geschäftsbericht 2022

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

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

Zu Beginn des Jahres 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland geprägt von der nachlassenden Corona-Pandemie und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Erholung. Mit dem Ende Februar erfolgten russischen Angriffskrieg auf die Ukraine verlor der Aufschwung jedoch, insbesondere in Folge der extrem stark gestiegenen Energiepreise, spürbar an Geschwindigkeit. Lieferengpässe, stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise sowie der Fachkräftemangel beeinträchtigten die Lage weiter. Darüber hinaus war der höchste Anstieg der Inflationsrate seit der deutschen Wiedervereinigung zu verzeichnen. Alle diese Einflussfaktoren führten letztendlich dazu, dass sich die konjunkturelle Erholung in Deutschland abflachte.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzielte in 2022 eine nominale Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro. Damit entfielen auf die Branche 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 1,0 %. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 verzeichnete die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft einen leichten Rückgang von 0,5 %.

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 dem Großraum 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 weiterhin auf einem unverändert hohen Niveau. Am 31.12.2021 waren in Oberursel 47.036 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 Anzahl 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 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2021	1.705	1.034	47
Zugang 2022	0	5	1
Abgang 2022	1	0	0
Bestand am 31.12.2022	1.704	1.039	48

Die Verminderung um eine Wohnung resultiert aus der Zusammenlegung einer Wohnung mit einer Gewerbeeinheit. Fünf Stellplätze einer Gewerbeeinheit sowie ein Kellerraum werden jetzt separat ausgewiesen.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2022 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.550	921	48
Kronberg	149	115	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.704	1.039	48

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

Neubautätigkeit

Auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Friedensstraße 2 - 8 in Kronberg-Oberhöchstadt wurde im Februar 2022 nach dem Abriss des alten Gebäudebestands mit der Errichtung von vier Gebäuden mit 48 freifinanzierten Wohnungen sowie 12 Wohnungen mit Belegungsbindung begonnen. Ergänzt wird das Bauvorhaben durch eine Tiefgarage mit 67 Einstellplätzen sowie 15 oberirdischen Stellplätzen. Die Gebäude werden nach dem Standard des KfW-Effizienzhauses 55 errichtet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 17,0 Mio. Euro und wird überwiegend durch Fremdmittel finanziert. Mit der Bezugsfertigkeit ist Anfang 2024 zu rechnen.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2022 haben wir 4.482.155,72 Euro (Vorjahr 4.403.096,82 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht 42,02 Euro / m² Wohnfläche (Vorjahr 41,26 Euro / m²).

Hierin sind aktivierte Modernisierungskosten von 294.749,66 Euro (Vorjahr 1.888.067,29 Euro), entsprechend 2,76 Euro / m² (Vorjahr 17,69 Euro / m²) enthalten.

Abgeschlossen wurden in 2022 die Restarbeiten der umfassend energetisch modernisierten Liegenschaft Bommersheimer Straße 62 - 66. Aktiviert wurden hierfür Modernisierungskosten von 294.749,66 Euro sowie eigene Leistungen von 10.191,74 Euro.

Bei dem Objekt Oberursel, Im Portugall 12 wurde begonnen im Dachgeschoss eine weitere Wohnung auszubauen. Veranschlagt für die mittlerweile beendeten Arbeiten sind aktivierungspflichtige Herstellungskosten von rund 66.500 Euro. Aktiviert wurden im Geschäftsjahr inklusive der eigenen Leistungen 53.287,12 Euro. Zeitgleich wurden in dem Anwesen die Balkone instandgesetzt, die Fassade und das Treppenhaus neu gestrichen sowie Dämm- und Elektroarbeiten durchgeführt. Hierfür sind rund 116.000 Euro aufzuwenden.

Abgeschlossen wurde bei dem Anwesen Oberursel, Dornbachstraße 21 die Sanierung der Fassade und des Flachdachs. Hierfür sind Kosten von rund 308.000 Euro verausgabt worden.

Ebenfalls vollständig saniert wurde die Fassade der Liegenschaft Oberursel, Bommersheimer Straße 22. Aufgewendet hierfür wurden rund 49.000 Euro.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2022 war die Modernisierung von 55 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 1.671.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 30.400 Euro pro Wohnung.

Vermietung

Im Jahr 2022 kündigten 109 (Vorjahr 79) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 24 Mieter (Vorjahr 13) 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 Neubebauung der Grundstücke.

Bei einer Liegenschaft erfolgte eine Mieterhöhung nach § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung). Zusätzlich erfolgten Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung sowie aufgrund vereinbarter Staffel- und Indexmieten. Aus diesen Gründen sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rund 9.415.300 Euro auf 9.511.200 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 95.900 Euro oder 1,0 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche betrug im Jahr 2022 6,94 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:

	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Hausbewirtschaftung	1.084,1	2.454,9	-55,8
Andere Lieferungen und Leistungen	1,2	2,9	-58,6
Finanzergebnis	0,0	-2,2	100,0
Mitgliederbetreuung	-106,4	-82,6	28,8
Ordentliches Ergebnis	978,9	2.373,0	-58,8
Sonstiges Ergebnis	189,0	106,8	77,0
Ergebnis vor Steuern	1.167,9	2.479,8	-52,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.167,9	2.479,8	-52,9

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2022 ein um 1.370,8 TEUR niedriger Überschuss als im Jahr 2021 erwirtschaftet worden. Hierzu trugen hauptsächlich der Anstieg der Instandhaltungskosten um 1.695,8 TEUR bei, denen höhere Mieterlöse von 95,9 TEUR und geringere Verwaltungskosten gegenüberstanden.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen schloss mit einem Überschuss von 1,2 TEUR (im Vorjahr 2,9 TEUR) ab.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, sodass sich auch im Jahr 2022 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis schließt mit einem Überschuss von 189,0 TEUR (im Vorjahr 106,8 TEUR) ab. Die Zunahme resultiert aus Erträgen aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.167.926,89 Euro wurden 120.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 820.335,30 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 227.591,59 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	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,2	0,0	4,9	0,0
Sachanlagen	63.688,9	92,4	59.686,5	90,4
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
Anlagevermögen	63.695,8	92,4	59.693,1	90,4
Unfertige Leistungen	3.237,4	4,7	2.891,0	4,4
Sonstiges Umlaufvermögen	1.997,9	2,9	3.453,9	5,2
Umlaufvermögen	5.235,2	7,6	6.344,9	9,6
Gesamtvermögen	68.931,1	100,0	66.038,0	100,0
Fremdmittel	24.260,7		22.476,3	
Reinvermögen	44.670,4		43.561,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	43.561,7		41.272,7	
Vermögenszuwachs	1.108,7	2,6	2.289,0	5,6

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	5.953,4	8,6	5.787,2	8,8
Ergebnisrücklagen	38.489,4	55,9	37.549,1	56,9
Bilanzgewinn	227,6	0,3	225,4	0,3
Eigenkapital	44.670,4	64,8	43.561,7	66,0
Rückstellungen	125,2	0,2	136,3	0,2
Dauerfinanzierungsmittel	19.005,6	27,6	17.667,5	26,8
Andere Verbindlichkeiten	5.129,9	7,4	4.672,5	7,0
Verbindlichkeiten	24.260,7	35,2	22.476,3	34,0
Gesamtkapital	68.931,1	100,0	66.038,0	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.893,0 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 5.945,4 TEUR Abschreibungen von 1.914,3 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 2022 die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.237,4 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 1.108,7 TEUR auf 44.670,4 TEUR. Damit beträgt die Eigenkapitalquote 64,8 % im Vergleich zum Vorjahr mit 66,0 %.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 1.338,1 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 31.12.2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind nahezu vollständig durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2022 1.527.227 Euro. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von 1.547.897 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.434.500 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 965.500 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 5.947.900 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus einer Darlehensvalutierung in Höhe von 3.000.000 Euro sowie Nettoeinzahlungen auf Geschäftsguthaben von 166.200 Euro. Demgegenüber standen Liquiditätsabflüsse aus der Tilgung von Darlehen von 1.647.100 Euro, wovon 172.300 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung entfielen, sowie Zinszahlungen von 328.200 Euro und der Dividendenausschüttung von 227.591 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	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	64,8	66,0	63,7
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	5,7	5,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	4,2	4,3
Cash-Flow	TEuro	3.084,4	4.296,5	4.138,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		5,7	3,8	4,0
Tilgungskraft		2,1	2,9	2,9
Erlösschmälerung	%	2,9	1,8	2,2
Fluktuationsrate	%	6,4	4,6	6,1
Leerstandsquote	%	3,3	3,9	4,8
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	39,25	23,57	26,28
Investitionen im Bestand	Euro/m ²	42,02	41,26	29,56
Zinsdeckung	%	3,7	3,5	4,2
Kapitaldienstdeckung	%	20,3	20,4	21,4
Mietenmultiplikator		5,9	6,1	6,0
Nutzungsgebühren	Euro/m ²	6,94	6,87	6,67
Betriebskosten	Euro/m ²	1,78	1,74	1,73
Heizkosten	Euro/m ²	1,02	0,68	0,71

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 werden. 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

Der durch den russischen Überfall ausgelöste Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen bringen Risiken für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft mit sich. Die Folgen des Krieges sind, neben möglichen Engpässen in der Gas- und Ölversorgung, stark gestiegene Energiepreise, Rohstoffknappheit und fehlende Zulieferungen, die ein weiter ansteigendes Preisniveau erwarten lassen. So stiegen die Wohnungsbaupreise in 2022 bei den Rohbauarbeiten um 16,1 %, bei den Ausbaugewerken um 16,6 %. Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes verteuerte sich der Neubau von Wohnungen im vergangenen Jahr um 13,8 %. Eine so hohe Preissteigerung gab es zuletzt 1970. Die Erzeugerpreise für Energie lagen im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau. Nach Berechnung des Statistischen Bundesamts stieg der Verbraucherpreisindex im Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 8,1 %.

Aufgrund dieser inflationären Tendenzen erhöhte die Europäische Zentralbank in 2022 bis heute bereits sechsmal den Leitzins. Infolge dessen stieg der Zinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Laufzeit von Anfang 2022 bis heute von rund 1,00 % auf 3,85 %. Diese nahezu Vervierfachung der Bauzinsen, im Zusammenspiel mit den gestiegenen Baukosten beschränken spürbar die Möglichkeiten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im gleichen Umfang wie bisher realisieren zu können.

Ab dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) in Kraft getreten. Es sieht vor, dass CO₂-Kosten in Wohngebäuden nach einem 10-Stufenmodell anhand des tatsächlichen Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche auf Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Infolgedessen werden Vermieter somit abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes an den Kohlendioxidkosten beteiligt. Sinn dieser Kostenaufteilung ist neben einem Anreiz zur Energieeinsparung für den Mieter insbesondere den Vermieter zu bewegen, die zügige energetische Verbesserung seiner Immobilien zu beschleunigen. Problematisch bei dieser Regelung ist jedoch, dass die von dem Vermieter für die Zahlung der CO₂-Kosten aufgewendeten Finanzmittel anschließend für die energetische Sanierung des Gebäudebestands nicht mehr zur Verfügung stehen.

Weitere zukünftige finanzielle Belastungen können sich durch die vom Europäischen Parlament auf den Weg gebrachte Revision der Gebäudeeffizienzrichtlinie ergeben. So ist vorgesehen, dass Wohngebäude bis spätestens 2030 den Anforderungen der Energieklasse E und bis spätestens 2033 den Anforderungen der Energieklasse D genügen sollen. Bis 2033 würden demnach die Energieeffizienzklassen G, F und E auslaufen. Nach ersten Hochrechnungen wären das derzeit rund 45 % der Wohnimmobilien in Deutschland, die in den nächsten neun Jahren energetisch saniert werden müssen. Das vorsichtig kalkulierte Investitionsvolumen beläuft sich auf 125 bis 182 Milliarden Euro pro Jahr, was dreimal mehr als die derzeitigen jährlichen energetischen Gebäudeinvestitionen wäre. Neben der Frage der Finanzierbarkeit, ist bei diesen ambitionierten Vorgaben auch davon auszugehen, dass aufgrund von Materialengpässen sowie des Fachkräftemangels die Baupreise sich weiter verteuern werden.

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 Fluktuationszahlen. Die Mieterträge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken existieren 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-Ver einbarungen bereits vorzeitig zinsgünstig verlängert bzw. abgelöst worden, so dass ansteigende Zinsen hier keine weitere Belastung darstellen. 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 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Jedoch können weitere Erhöhungen der Baukosten und der Darlehenszinsen sowie sich verschärfende energiepolitische Vorgaben zu einer Verschlechterung der unternehmerischen Rahmenbedingungen führen.

4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Hohe Inflation, kriegsbedingte Unsicherheit, Zinsanstieg und eine schwache Weltwirtschaft machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

In Hessen hingegen erholt sich die Wirtschaft, auch wenn die Stimmung dennoch verhalten bleibt. Dieser Stimmungstrend spiegelt auch der aktuelle Geschäftsklimaindex wider. Er kletterte von zuvor 78 auf 100 Punkte, jener Schwelle, die das positive vom negativen Marktumfeld abgrenzt, so das Ergebnis der aktuellen Konjunkturumfrage des Hessischen Industrie- und Handelskammertags. Die aktuelle Geschäftslage befindet sich weiterhin leicht im positiven Bereich und gewinnt gegenüber dem Jahresende 2022 etwas hinzu. Die deutlichste Erholung findet beim Ausblick auf die kommenden Monate statt. Mit 29 % erwarten deutlich weniger Unternehmen als zuvor ein ungünstigeres Marktumfeld. Im Herbst 2022 blickte noch mehr als jedes zweite hessische Unternehmen pessimistisch in die Zukunft. Auch die Investitionsabsichten und die Einstellungsbereitschaft erfahren eine Korrektur nach oben.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten stellt sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen Deutschlands unverändert als angespannt dar. Vor dem Hintergrund einer, insbesondere seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine stark gestiegenen Zuwanderung, ist auch nicht von einer raschen Entspannung der Situation auszugehen. 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. Allerdings wird die Anzahl der erforderlichen Wohnungen durch die derzeitige Bautätigkeit nicht erreicht.

Aufgrund dieser Umstände sowie unserer Lage innerhalb der sich wirtschaftlich weiterhin gut entwickelnden Metropolregion Rhein-Main, die unverändert zu den zukunftssträchtigen europäischen Wirtschaftsräumen gehört, und mit einem guten Freizeit-, Kultur und Naherholungsangebot punkten kann, 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.

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 weiterhin auf die Errichtung barrierearmer, seniorenge rechter Wohnungen gelegt.

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

Gleichrangig zu der Erstellung von Neubauten sind zukünftig mit Blick auf den zunehmenden Anstieg der Energiepreise und die Herausforderungen durch den Klimawandel vermehrte Anstrengungen bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands gefordert. Nicht aus dem Blick geraten dürfen zugleich auch die sich fortwährend wandelnden gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an den Immobilienbestand.

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 der nachhaltigen Entwicklung 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.

Alle diese Vorhaben sind im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit jedoch einer fortwährenden Überprüfung angesichts der weiter steigenden Baukosten sowie den zunehmenden staatlichen Vorgaben zu unterziehen.

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 Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zwischen 3,3 und 8,9 Mio. Euro vor.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 2.800.000 Euro vorgesehen.

Die Gesamtsumme beinhaltet 1.500.000 Euro für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel.

Für 2023 ist der Austausch der Zentralheizungsanlagen für die Liegenschaften Kronberg, Sudentenring 14 - 28, Friedensstraße 25a sowie Oberursel, Hohemarkstraße 73 - 73c vorgesehen. Veranschlagt sind hierfür rund 500.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

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 2023 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1.400.000 Euro und 1.800.000 Euro.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva		2022	2021
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.205,73	5.205,73	4.956,52
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.890.841,78		56.342.430,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	835.776,24		860.780,94
Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	56.952,57		49.692,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.835,49		114.903,38
Anlagen im Bau	6.517.600,77		0,00
Bauvorbereitungskosten	264.593,13	63.688.904,34	1.291.354,23
Finanzanlagen			
Beteiligungen	780,00		780,00
Andere Finanzanlagen	900,00	1.680,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt		63.695.790,07	59.693.102,35
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.237.380,42	3.237.380,42	2.891.032,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	124.412,32		46.008,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.024,38		87.291,27
Sonstige Vermögensgegenstände	255.226,42	470.663,12	245.458,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.527.227,48	1.527.227,48	3.075.124,75
Umlaufvermögen insgesamt		5.235.271,02	6.344.915,40
		<u>68.931.061,09</u>	<u>66.038.017,75</u>

Bilanz zum 31.12.2022

Passiva		2022	2021
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.080,00		112.640,00
der verbleibenden Mitglieder	5.883.273,12		5.667.163,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	5.953.353,12	7.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 34.806,88 Euro; i. V. 60.836,02 Euro			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 120.000,00 Euro; i. V. 250.000,00 Euro	4.860.000,00		4.740.000,00
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; 820.335,30 Euro; im Vorjahr 2.004.362,61 Euro	<u>30.229.465,45</u>	38.489.465,45	29.409.130,15
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.167.926,89		2.479.801,36
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-940.335,30</u>	<u>227.591,59</u>	<u>-2.254.362,61</u>
Eigenkapital insgesamt		44.670.410,16	43.561.732,88
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	<u>125.168,00</u>	125.168,00	136.264,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.595.084,00		16.111.564,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.410.445,16		1.555.905,14
Erhaltene Anzahlungen	3.765.440,81		3.456.556,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	295.556,38		194.099,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.516,06		424.887,15
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro; i. V. 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro; i. V. 0,00 Euro	<u>468.440,52</u>	24.135.482,93	597.008,26
		<u>68.931.061,09</u>	<u>66.038.017,75</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Euro	2022 Euro	2021 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	12.853.071,27		12.468.511,69
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.042,85</u>	12.863.114,12	11.627,32
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		346.347,65	-23.104,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		120.125,57	96.840,16
Sonstige betriebliche Erträge		243.663,28	119.398,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.673.865,31		5.288.917,64
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>1.447,59</u>	<u>7.675.312,90</u>	<u>1.404,04</u>
Rohergebnis		5.897.937,72	7.382.952,30
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.195.535,86		1.081.178,51
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.173,56 Euro; i. V. 2.480,07 Euro	<u>237.840,65</u>	1.433.376,51	246.216,42
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.916.448,36	1.816.675,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		573.435,00	974.137,19
Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen		46,61	50,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>328.200,93</u>	<u>314.320,03</u>
Ergebnis nach Steuern		1.646.523,53	2.950.474,78
Sonstige Steuern		<u>478.596,64</u>	<u>470.673,42</u>
Jahresüberschuss		1.167.926,89	2.479.801,36
Einstellungen in ErgebnISRücklagen		<u>940.335,30</u>	<u>2.254.362,61</u>
Bilanzgewinn		<u>227.591,59</u>	<u>225.438,75</u>

Anhang für das
Geschäftsjahr 2022

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 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der aktuellen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

- 1) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von
 - a) 80 und 50 Jahren bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten. Die Objekte Freiligrathstraße 20 / Erich-Ollenhauer-Straße 2 und Erich-Ollenhauer-Straße 1a werden nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben, die Außenanlagen auf 10 Jahre,
 - b) 50 und 25 Jahren für Garagen und für Einstellplätze.
- 2) Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode auf Grundlage eines Abschreibungssatzes von 5 %.
- 3) Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10, 20 und 25 %.
- 4) Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden, sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 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 403.983,30 Euro Fremdkosten aktiviert. Es entfallen hiervon auf ein bereits bezogenes Neubauvorhaben 63.533,88 Euro, auf einen Dachgeschossausbau 45.699,76 Euro sowie auf eine Modernisierungsmaßnahme 294.749,66 Euro. Zudem wurden bei diesen drei Vorhaben insgesamt eigene Leistungen von 18.973,86 Euro aktiviert.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ beinhaltet überwiegend Architekten- und Ingenieurleistungen für mehrere Neubau- und Großmodernisierungsvorhaben. Die Zugänge im Geschäftsjahr betragen 195.868,38 Euro, wovon 32.059,59 Euro auf aktivierte eigene Leistungen entfallen.

Unter „Technische Anlagen und Maschinen“ erfolgt der Ausweis der in der Liegenschaft Freiligrathstraße 12 - 18 installierten Fotovoltaikanlagen sowie einer Doppelladesäule für Elektroautos.

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

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

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

Aus dem Jahresüberschuss von 1.167.926,89 Euro wurden 120.000,00 Euro = ein Anteil von 10,3 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Interne Jahresabschlusskosten	51.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	28.700,00 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 Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet 4,00 Euro aus der Aufzinsung einer Rückstellung.

Die „Sonstigen Steuern“ betreffen überwiegend die Grundsteuer.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Stand 01.01.2022 Euro	Zugänge 2022 Euro	Abgänge 2022 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2022 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	97.032,61	2.427,60			99.460,21
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.844.465,30	422.957,16	340.132,97		90.927.289,49
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	13.590,04			137.658,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.032,98	18.051,71			558.084,69
Anlagen im Bau	1.291.354,23	5.294.971,29		1.222.629,48	6.517.600,77
Bauvorbereitungskosten		195.868,38		-1.222.629,48	264.593,13
Summe	96.106.137,05	5.945.438,58	340.132,97	0,00	101.711.442,66
Finanzanlagen					
Beteiligungen	780,00				780,00
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00
Summe	1.680,00				1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	96.204.849,66	5.947.866,18	340.132,97	0,00	101.812.582,87

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

Abschreibungen	Stand 01.01.2022 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Buchwert 31.12.2022 Euro
Immaterielle Vermögens- gegenstände	92.076,09			2.178,39		94.254,48	5.205,73
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	34.502.034,38	311.402,87		1.845.816,20		36.036.447,71	54.890.841,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.411.168,61			25.004,70		1.436.173,31	835.776,24
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	74.376,29			6.329,47		80.705,76	56.952,57
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	425.129,60			37.119,60		462.249,20	95.835,49
Anlagen im Bau							6.517.600,77
Bauvorbereitungskosten							264.593,13
Finanzanlagen	36.419.671,22	311.402,87		1.914.269,97		38.022.538,32	63.688.904,34
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
Summe							1.680,00
Anlagevermögen insgesamt	36.511.747,31	311.402,87		1.916.448,36		38.116.792,80	63.695.790,07

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 (2021)	17.595.084,00 (16.111.564,72)	1.326.714,58 (1.407.347,10)	4.563.326,65 (4.824.693,53)	11.705.042,77 (9.879.524,09)	17.595.084,00 (16.111.564,72)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2021)	1.410.445,16 (1.555.905,14)	41.909,84 (145.718,68)	172.106,12 (169.883,29)	1.196.429,20 (1.240.303,17)	1.410.445,16 (1.555.905,14)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen (2021)	3.765.440,81 (3.456.556,05)	3.765.440,81 (3.456.556,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2021)	295.556,38 (194.099,55)	295.556,38 (194.099,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2021)	600.516,06 (424.887,15)	600.418,06 (424.789,15)	(98,00) (98,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten (2021)	468.440,52 (597.008,26)	468.440,52 (597.008,26)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	24.135.482,93 (22.340.020,87)	6.498.480,19 (6.225.518,79)	4.735.530,77 (4.994.674,82)	12.901.471,97 (11.119.827,26)	19.005.529,16 (17.667.469,86)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrechte

Sonstige Angaben

1) Zahl der 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	6
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	4	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	13	7

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

2) Mitgliederbewegung

Anfang	2022	4.514	Mitglieder	mit	35.806 Anteilen
Zugang	2022	147	Mitglieder	mit	1.903 Anteilen
Abgang	2022	92	Mitglieder	mit	721 Anteilen
Ende	2022	4.569	Mitglieder	mit	36.988 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	216.109,14 Euro
Die Haftsumme hat sich erhöht um	17.600,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2022	1.462.080,00 Euro

3) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem 31.12.2022 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	bis 30.06.2022
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.		
Carl Robert Martins, Rechtsanwalt		
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	stellv. Vorsitzende	ab 30.06.2022
Detlef Henning, Rechtsanwalt		
Wilfried Günther, Selbständiger Kaufmann		
Stefanie Erbe, Reporting Expert		ab 30.06.2022
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates		
Hermann Banze		

7) Prokuristen

Peter Moritz
Thomas Schultheis

8) Beteiligungen und Mitgliedschaften

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

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

Die Genossenschaft ist Mitglied bei der DESWOS Deutschen 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 120.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.167.926,89 Euro einen Betrag von 820.335,30 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 2022 in Höhe von 227.591,59 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2022 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.689.789,11 Euro = 227.591,59 Euro.

Oberursel, den 27.04.2023

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2022 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 2022 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2022 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 120.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 820.335,30 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2022 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 27.04.2023

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)	Kulesa	Günther	Im Rosengärtchen 78	4535
3)	Höfner	Gudrun	Hohemarkstraße 90b	4922
4)	Reckling	Daniel	Im Rosengärtchen 20	10635
5)	Zajonz	Norbert	Elvis-Presley-Weg 1	8425
6)	Kurz	Bernadette	Hohemarkstraße 97	12497

Wahlbezirk 2

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

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
2)	Kurz	Anna-Maria	Dornbachstraße 40	12433
3)	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)	Hansen	Uwe	Niddastraße 5	2785
3)	Müllrich	Christiane	Niddastraße 44	6417
4)	Müllrich-Mühl	Alexandra	Niddastraße 48	6206
5)	Tilke	Günter	Usastraße 2	3338
6)	Abt	Markus	Usastraße 51	7082

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)	Friedrichowitsch	Jörg	Hohemarkstraße 61	6532
2)	Hoffmann-Alfke	Rainer	Zelterstraße 2	4435
3)	Kirchhof	Anke	Hohemarkstraße 27	9774
4)	Böhmer	Wolfgang	Rheinstraße 20	4618
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)	Koch	Guido	Freiligrathstraße 14	5772
3)	Niendorf	Manfred	Alexander-Hess-Straße 2	4682
4)	Puchas	Axel	Freiligrathstraße 12	10969
5)	Waibel	Tim	Freiligrathstraße 21	11774
6)	Tresp	Matthias	Berliner Straße 73	11587
7)	Zapp	Reinhard	Freiligrathstraße 21	11542
8)	Weigand	Peter	Ebertstraße 26	4605

Wahlbezirk 6

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

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Calmano	Hildegard	Wallstraße 31	6578
2)	Geißler-Burschil	Brigitte	Spessartstraße 7	4771
3)	Ibert	Jutta	Maximilian-Kolbe-Straße 6	12123
4)	Lichtblau	Dagmar	Bommersheimer Straße 81	5303
5)	Funke	Jürgen	Vogelsbergstraße 8	11801
6)	Becker	Rudolf	Folkbertusstraße 11	3006

Wahlbezirk 7

Kronberg

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Kubina	Jens	Sudetenring 14 61476 Kronberg	6826
2)	Markgraf	Dirk	Friedensstraße 35 61476 Kronberg	11294
3)	Voß	Peter	Sudetenring 16 61476 Kronberg	4544

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)	Schorr	Thorsten	Kurmainzer Straße 38	11381
2)	Matern	Hans-Richard	Weißkirchener Straße 3	9123
3)	Hesse	Gabriele	Fuchstanzstraße 31	10829
4)	Frey	Bernd	Eichenstraße 1a	7846
5)	Schäfer	Kurt	Zedernweg 7	9114

**Vertreter der Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG
bis zur Feststellung des Jahresabschlusses 2026**

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)	Hame	Inge	Vorstadt 28	7684
2)	Göpfert	Reiner	Füllerstraße 10	4408
3)	Becker	Fred	An der Wiesenmühle 4	3267
4)	Schmidt	Markus	Am Mergelgarten 16	6372
5)	Krüger	Horst	Feldbergstraße 39b	6036
6)	Gab	Josef	Tilsiter Straße 6	11330
7)	Kraus	Hubert Peter	Steinbacher Straße 2	12413
8)	Mulfinger	Wilhelm	Oberhöchstader Straße 59	11632
9)	Lorenz	Heidemarie	Ricarda-Huch-Straße 10	7386
10)	Schafferhans	Sabrina	61350 Bad Homburg Sodener Straße 2	12510
11)	Krüger	Lutz	61350 Bad Homburg Alfred-Delp-Straße 3	10480
12)	Malek	Karl-Martin	Hospitalstraße 12a	6473
13)	Fenske	Jörg	Marienbader Straße 12b 61273 Wehrheim	5623
14)	Banze	Frank	Schulstraße 11 71576 Burgstetten	5301
15)	Rohr	Joachim	Habichtweg 22 65719 Hofheim	7010
16)	Berner	Thomas	Heidelberger Straße 11 60327 Frankfurt	10497
17)	Weferling	Frank	Aschrottstraße 12 34119 Kassel	7347
18)	Karsten	Till-Stefan	Frankenstraße 8 76532 Baden-Baden	10102
19)	Mattausch	Karsten-Hans	Am Burghof 17c 60437 Frankfurt am Main	8039



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