



# Geschäftsbericht 2023



## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

### 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

Für das Jahr 2024 erwartet der Internationale Währungsfonds für die Weltwirtschaft ein Wachstum von 3,2%. Verhaltener sind dagegen die Aussichten für die deutsche Wirtschaft. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute gehen für das laufende Jahr von einer Veränderung des Bruttoinlandsproduktes von -0,5% bis zu +1,3 % aus. Eine deutliche konjunkturelle Belebung für die Bau- und Wohnungswirtschaft ist ebenfalls nicht in Sicht. Stattdessen muss, vor allem im Bereich des Wohnungsbaus, eher mit einem Rückgang gerechnet werden. So wird für das Jahr 2023 von Genehmigungen für rund 260.000 neuen Wohnungen ausgegangen, was eine Verringerung von 26,6 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember gegenüber dem Vorjahresmonat eine Rate von 3,7 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Darunter litten auch die Konsum- und die Baukonjunktur, da die realen Haushaltseinkommen gesunken und die Finanzierungskosten gestiegen sind. Hinzu kommt die deutlich geringere Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft sowie die dämpfenden Effekte der geopolitischen Spannungen und Krisen. Alle diese Einflussfaktoren führten letztendlich dazu, dass die konjunkturelle Erholung in Deutschland abnahm.

Im Jahresmittel 2023 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im vergangenen Jahr war die deutsche Wirtschaft noch um 1,8 % gewachsen. Damit setzte sich die Erholung der Wirtschaft nach dem tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Die gesamten Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %, im Wohnungsbau sogar um 2,8 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die vornehmlich den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Abgesehen von diesen Umständen bieten die Städte Oberursel und Kronberg grundsätzlich weiterhin ein günstiges Umfeld für den Bau und die Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Aufgrund ihrer attraktiven Lage im Rhein-Main-Gebiet wird die Nachfrage nach Mietwohnungen in beiden Gemeinden langfristig als hoch eingeschätzt. Daher ist zu erwarten, dass das Risiko von Leerständen dauerhaft gering bleiben wird.

Das Hessische Statistische Landesamt hat für die Landkreise und kreisfreien Kommunen eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2021 bis 2050 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 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2022	1.704	1.039	48
Zugang 2023	1	0	1
Abgang 2023	3	1	0
Bestand am 31.12.2023	1.702	1.038	49

Zwei Wohnungen sind durch den Verkauf eines Reihenhauses, eine Wohnung durch die Zusammenlegung mit einer Gewerbefläche abgegangen. Eine zusätzliche Wohnung wurde durch den Ausbau eines Dachgeschosses geschaffen. Eine Garage ist aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr nutzbar. Der Zugang einer sonstigen Einheit resultiert aus einer erstmalig separat vermieteten Kellerfläche.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2023 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.548	920	49
Kronberg	149	115	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.702	1.038	49

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

## Neubautätigkeit

Im Februar 2022 begann, nach Abriss des alten Gebäudebestands, auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Friedensstraße 2-8 in Kronberg-Oberhöchstadt die Errichtung von vier Gebäuden mit insgesamt 48 frei finanzierten Wohnungen sowie 12 Wohnungen mit Belegungsbindung. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Tiefgarage mit 67 Einstellplätzen und 15 oberirdischen Stellplätzen. Alle Gebäude erfüllen den Standard des KfW-Effizienzhauses 55. Die Liegenschaft ist bis auf einen Teil der Außenanlagen nahezu vollständig fertiggestellt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 17,3 Mio. Euro und wird überwiegend durch Fremdmittel finanziert. Die Übergabe der Wohnungen an die Mieter erfolgt im März und April 2024.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2023 haben wir 3.499.531,00 Euro (Vorjahr 4.482.155,72 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht 32,84 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 42,02 Euro / m<sup>2</sup>).

Abgeschlossen wurden die Ausbauarbeiten eines Dachgeschosses zu einer Wohnung bei dem Objekt Oberursel, Im Portugall 12. Hierfür wurden insgesamt aktivierungspflichtige Herstellungskosten von rund 81.000 Euro aufgewendet. Im Geschäftsjahr 2023 wurden inklusive der eigenen Leistungen 27.667,53 Euro aktiviert. Zeitgleich wurden in dem Anwesen die Balkone instandgesetzt, die Fassade und das Treppenhaus neu gestrichen sowie Dämm- und Elektroarbeiten durchgeführt. Hierfür waren rund 115.000 Euro aufzuwenden.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2023 war die Modernisierung von 33 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 1.251.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 37.900 Euro pro Wohnung.

## Vermietung

Im Jahr 2023 kündigten 100 (Vorjahr 109) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 16 Mieter (Vorjahr 24) 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 16 Liegenschaften erfolgte eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Vorgenommen wurde eine moderate Erhöhung von 5 %, welche deutlich unterhalb der gesetzlichen Obergrenze von 20 % blieb. Bei fünf Liegenschaften mit preisgebundenen Wohnungen wurden die aufgrund von § 26 Absatz 4 und § 28 Absatz 5a der II. BV turnusmäßig vorzunehmenden Erhöhungen der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen an unsere Mieter weitergegeben. Zusätzlich 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 9.511.200 Euro auf 9.804.800 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 293.600 Euro oder 3,1 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Jahr 2023 7,18 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:

	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	in %
Hausbewirtschaftung	1.989,7	1.084,1	83,5
Andere Lieferungen und Leistungen	-1,0	1,2	-183,3
Finanzergebnis	0,1	0,0	
Mitgliederbetreuung	-116,3	-106,4	-9,3
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>1.872,5</b>	<b>978,9</b>	<b>91,3</b>
Sonstiges Ergebnis	496,4	189,0	162,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.368,9</b>	<b>1.167,9</b>	<b>102,8</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.368,9</b>	<b>1.167,9</b>	<b>102,8</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2023 ein um 905,6 TEUR höherer Überschuss als im Jahr 2022 erwirtschaftet worden. Hierzu trugen hauptsächlich der Anstieg der Erlöse aus den Mieten und der Umlagenabrechnung von insgesamt 623,0 TEUR sowie die um 619,2 TEUR verminderten Instandhaltungskosten bei. Ihnen gegenüber standen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Grundsteuer von 116,1 TEUR und Zinsen von 47,1 TEUR.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen und Elektroladesäulen für E-Autos schloss mit einer Unterdeckung von 1,0 TEUR (im Vorjahr Überschuss 1,2 TEUR) ab.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, sodass sich auch im Jahr 2023 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis weist einen Überschuss von 496,4 TEUR (im Vorjahr 189,0 TEUR) aus. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus dem Buchgewinn des Verkaufs eines bebauten Grundstücks des Anlagevermögens.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.368.852,04 Euro wurden 240.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.893.374,30 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 235.477,74 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	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,3		5,2	0,0
Sachanlagen	70.946,7	89,8	63.688,9	92,4
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>70.953,7</b>	<b>89,8</b>	<b>63.695,8</b>	<b>92,4</b>
Unfertige Leistungen	3.530,9	4,5	3.237,4	4,7
Andere Vorräte	2,1	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Umlaufvermögen	4.525,1	5,7	1.997,9	2,9
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8.058,1</b>	<b>10,2</b>	<b>5.235,2</b>	<b>7,6</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>79.011,8</b>	<b>100,0</b>	<b>68.931,1</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	31.999,0		24.260,7	
<b>Reinvermögen</b>	<b>47.012,8</b>		<b>44.670,4</b>	
Reinvermögen am Jahresanfang	44.670,4		43.561,7	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>2.342,4</b>	<b>5,2</b>	<b>1.108,7</b>	<b>2,6</b>

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	6.154,5	7,8	5.953,4	8,6
Ergebnisrücklagen	40.622,8	51,4	38.489,4	55,9
Bilanzgewinn	235,5	0,3	227,6	0,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>47.012,8</b>	<b>59,5</b>	<b>44.670,4</b>	<b>64,8</b>
Rückstellungen	171,5	0,2	125,2	0,2
Dauerfinanzierungsmittel	25.270,3	32,0	19.005,6	27,6
Andere Verbindlichkeiten	6.557,2	8,3	5.129,9	7,4
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.999,0</b>	<b>40,5</b>	<b>24.260,7</b>	<b>35,2</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>79.011,8</b>	<b>100,0</b>	<b>68.931,1</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10.080,7 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 9.150,7 TEUR Abgänge von 6,8 TEUR sowie Abschreibungen von 1.886,1 TEUR gegenüber.



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

Unter Andere Vorräte werden im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.530,9 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 2.342,4 TEUR auf 47.012,8 TEUR. Damit beträgt die Eigenkapitalquote 59,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 64,8 %.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 6.264,7 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 31.12.2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind vollständig durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2023 3.988.042 Euro. Dies stellt eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 2.460.815 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.325.600 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 5.836.900 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 8.701.700 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus Nettoeinzahlungen auf Geschäftsguthaben von 201.100 Euro sowie aus Darlehensvaluierungen in Höhe von 8.302.300 Euro, davon 618.400 Euro für eine Umschuldung. Demgegenüber standen Liquiditätsabflüsse aus der Tilgung von Darlehen von 2.063.600 Euro, wovon 618.400 Euro auf eine Umschuldung und 131.200 Euro auf die außerplanmäßige Tilgung entfielen. Ferner flossen für Zinszahlungen 375.300 Euro und für die Dividendenausschüttung 227.600 Euro ab.

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	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	59,5	64,8	66,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	2,6	5,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,5	2,2	4,2
Cash-Flow	TEuro	4.257,1	3.084,4	4.296,5
Dynamischer Verschuldungsgrad		5,6	5,7	3,8
Tilgungskraft		3,2	2,1	2,9
Erlösschmälerung	%	2,1	2,9	1,8
Fluktuationsrate	%	5,9	6,4	4,6
Leerstandsquote	%	3,0	3,3	3,9
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	32,84	39,25	23,57
Investitionen im Bestand	Euro/m <sup>2</sup>	33,03	42,02	41,26
Zinsdeckung	%	4,1	3,7	3,5
Kapitaldienstdeckung	%	18,4	20,3	20,4
Mietenmultiplikator		5,9	5,9	6,1
Nutzungsgebühren	Euro/m <sup>2</sup>	7,18	6,94	6,87
Betriebskosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,95	1,78	1,74
Heizkosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,09	1,02	0,68

**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. Unterstützt werden diese Planungsprozesse durch eine Anwendungssoftware, die es erlaubt auf der Grundlage spezifischer Kostenvorgaben je Gewerk zukünftige Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen sowohl auf Objekt- wie auch auf Unternehmensebene zu ermitteln. 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 verhaltenen Wirtschaftsentwicklung in Verbindung mit gestiegenen Zinsen und steigenden Preisen sowie den anhaltenden geopolitischen Krisen ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen.

So sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im Dezember 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,7 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau ist jedoch von Ende 2019 bis Ende 2023 ein Baupreisanstieg von 39,4 % zu verzeichnen. Eine so hohe Preissteigerung war zuletzt Anfang der 1970er Jahre zu beobachten.

Im 4. Quartal 2023 mussten für Ausbauarbeiten 6,5 % und für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden 6,6 % mehr gezahlt werden als im gleichen Monat des Vorjahres.

Bei den Baufinanzierungskosten scheint der Höhepunkt des Zinsanstiegs überschritten zu sein. So hat die Europäische Zentralbank bei ihren letzten beiden Sitzungen im Dezember 2023 und Januar 2024 auf eine weitere Erhöhung der Leitzinsen verzichtet. Zuvor hatte es insgesamt zehn Erhöhungen des Leitzinses gegeben. Die durchschnittlichen Zinsen für Immobilienkredite mit 10-jähriger Laufzeit stiegen infolgedessen von 1,00 % im Januar 2022 auf in der Spitze 4,23 % im November 2023. Seitdem sind die Kreditzinsen wieder gesunken bis auf 3,42 % im Januar 2024.

Das Zusammenwirken der erhöhten Baukosten sowie der gestiegenen Kreditzinsen führt dazu, dass Neubauvorhaben zunehmend unrentabel werden und daher nicht mehr realisiert werden können. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen ist eine wirtschaftliche Umsetzung zunehmend schwierig und es stellt sich die Frage, ob diese im unveränderten Umfang wie bisher durchgeführt werden können.

Am 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) in Kraft getreten. Es sieht vor, dass CO<sub>2</sub>-Kosten in Wohngebäuden nach einem 10-Stufenmodell anhand des tatsächlichen Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr auf Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Vermieter sollen so motiviert werden, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mieter sollen angehalten werden, sparsam mit Energie umzugehen. Für 2023 gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>, welches beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen emittiert wird. In 2024 wird die Steuer 45 Euro, in 2025 55 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> betragen.

Seit dem 01.01.2024 greifen die Regelungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die 65%-Erneuerbare-Energie-Pflicht betrifft im ersten Schritt konkret alle Neubauten in Neubaugebieten, für die ab dem 01.01.2024 ein Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Dreh- und Angelpunkt ist die kommunale Wärmeplanung. Sie soll in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern ab dem 30.06.2026 und für kleinere Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern ab dem 30.06.2028 vorliegen. Gebäudeeigentümer sollen dann Klarheit haben, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden oder ob sie sich bei einer neuen Heizung um eigene dezentrale Lösungen kümmern müssen.

Bis zum Ablauf der Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmeplanung dürfen weiterhin neue Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen. Liegt für die Kommune bereits ein Wärmeplan vor, so ist der Einbau einer Heizung mit 65 Prozent erneuerbarer Energie verpflichtend.

Für Heizanlagen, die älter als 30 Jahre sind, gilt bereits jetzt die Verpflichtung, sie gegen eine neue auszutauschen. Ausnahmen gibt es unter anderem für Brennwertkessel. Ab 2045 dürfen Gebäude nur noch klimaneutral mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

Eine Herausforderung stellen die Regelungen für dezentral beheizte Gebäude dar. Bei jeder Heizungshavarie ab dem 01.01.2024 hat der Gebäudeeigentümer innerhalb von fünf Jahren zu entscheiden, wie die Beheizung des Gebäudes zukünftig erfolgen soll. Entscheidet sich der Gebäudeeigentümer für eine zentrale Beheizung des Gebäudes, so hat er acht weitere Jahre Zeit für die Umsetzung dieser Maßnahme. Entscheidet er sich aber gegen eine zentrale Beheizung, so muss jede nach dem Ablauf von fünf Jahren eingebaute Beheizungsmöglichkeit die 65 %-Erneuerbare-Energie-Pflicht erfüllen. Aus heutiger Sicht fehlt es jedoch an technischen Lösungen, die diese Anforderung erfüllen und in größerem Umfang eingebaut werden können.

Es ist davon auszugehen, dass zusätzlich zu der Heizungserneuerung hohe Investitionen in die energetische Ertüchtigung und Gebäudetechnik erforderlich sein werden. Gerade bei älteren Gebäuden stellt sich die Frage, ob die zu tätigen Investitionen in einem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zu den erzielbaren Mehrerträgen im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer stehen werden.

Neben der generellen Frage der Finanzierbarkeit dieser Vorgaben, ist auch davon auszugehen, dass es aufgrund der hohen Nachfrage nach neuen, mit erneuerbaren Energien betriebenen Heizungsanlagen sowie aufgrund des sich voraussichtlich verschärfenden Fachkräftemangels zu einem zusätzlichen Kostenanstieg kommen wird.

Weitere zukünftige finanzielle Belastungen werden sich durch die vom Europäischen Parlament und Europäischen Rat auf den Weg gebrachte Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ergeben. So ist vorgesehen, dass jeder Mitgliedsstaat einen eigenen nationalen Zielpfad festlegt, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 - 22 % zu senken. Die nationalen Maßnahmen müssen sicherstellen, dass mindestens 55 % der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt wird. Nach der neuen Richtlinie sollen ab 2030 alle neuen Gebäude den Standard eines „Null-Emissions-Hauses“ einhalten, das heißt, sie dürfen dann also keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen mehr aufweisen.

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

Bedingt durch die Altersstruktur unseres Immobilienbestands und der daraus resultierenden energetischen sowie baubiologischen Standards ist es unverändert erforderlich, die Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen auf einem hohen Niveau fortzuführen. 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 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-Vereinbarungen 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 auch im Hinblick auf die Zinsdegression infolge des Tilgungsfortschritts halten sich die Zinsänderungsrisiken innerhalb des Darlehensportfolios in begrenztem Rahmen.

Für die Genossenschaft waren für 2023 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

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten ist es schwierig, verlässliche Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 zu erstellen. Die höhere Inflation, gestiegene Zinsen sowie geopolitische Spannungen im Zusammenwirken mit der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung erschweren die Einschätzung der potenziell negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung.

Die deutsche Wirtschaft verharrt weiterhin in der Rezession. Die Stimmung unter den deutschen Unternehmen hat sich zu Jahresbeginn weiter verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im Januar auf 85,2 Punkte gefallen, nach 86,3 Punkten im Dezember. Die Unternehmen beurteilen nicht nur ihre aktuelle Lage schlechter, sondern auch ihre Erwartungen für die kommenden Monate fielen erneut pessimistischer aus.

Die Aussichten für die hessische Wirtschaft bleiben ebenfalls getrübt. Seit der letzten Erhebung im Herbst 2023 hat sich der Geschäftsklimaindex des Hessischen Industrie- und Handelskammertags nur geringfügig verändert, er steigt nur unwesentlich von 91 auf 92 Punkte. Damit bleibt er konstant auf geringem Niveau, und weiterhin unterhalb der 100 Punkte-Marke, welche die Grenze zwischen dem positiven und negativen wirtschaftlichen Umfeld darstellt. Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangt auch die Bewertung der aktuellen und erwarteten Geschäftslage. Der Lagesaldo verbleibt bei fünf Punkten. Im Hinblick auf die Geschäftserwartungen entwickelt sich der Saldo in die richtige Richtung, verbleibt aber weiterhin im negativen Bereich. Er verbessert sich von minus 21 auf minus 19 Punkte.

In den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen Deutschlands bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Aufgrund von geopolitischen Unruhen und der gestiegenen Zuwanderung ist keine schnelle Entspannung zu erwarten. Erschwert wird die Lage am hessischen Wohnungsmarkt zudem durch die anhaltende Flaute beim Wohnungsbau. So ist die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen 2023 um rund 24 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Genehmigten die Baubehörden 2022 noch 25.059 Wohnungen, waren es im vergangenen Jahr nur 18.996 Wohnungen. Das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) prognostiziert für den Regierungsbezirk Darmstadt, zu dem auch der Hochtaunuskreis gehört, einen Bedarf von 307.000 Wohnungen bis 2040. Allerdings wird die aktuelle Bautätigkeit nicht ausreichen, um diesen Bedarf zu decken.

Angesichts dieser Bedingungen und unserer Position in der wirtschaftlich florierenden Metropolregion Rhein-Main, die nach wie vor zu den vielversprechenden Wirtschaftszentren Europas zählt und mit einem attraktiven Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot punktet, erwarten wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Durch unsere ausgewogene Mietpreispolitik, die nicht auf die Maximierung der Einnahmen abzielt, sehen wir uns gut positioniert, um auch in Zukunft als zeitgemäßer Wohnraumanbieter mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen zu werden.

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

Um weiterhin zur Erholung der anhaltend angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Hochtaunuskreis beizutragen, werden wir unsere Bemühungen zur Neubautätigkeit für unseren eigenen Bestand fortsetzen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Schaffung barrierearmer, seniorengerechter Wohnungen gelegt, um den Anforderungen der demografischen Entwicklung gerecht zu werden.

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

Neben der Erstellung neuer Wohngebäude werden unsere Aktivitäten verstärkt auf die energetische Modernisierung unseres bestehenden Immobilienbestandes gerichtet sein. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise und den Herausforderungen des Klimawandels von großer Bedeutung. Gleichzeitig werden wir auch die kontinuierlich wechselnden gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an unsere Immobilien im Blick behalten.

## 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 Neu- baumaßnahmen und der fortwährenden Modernisierung unseres Gebäudebestandes.

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 Neubauvorhaben, auch im Zusammenhang mit dem Abriss von Altbeständen, geprüft.

Alle diese Vorhaben sind angesichts der weiter steigenden Baukosten und der gestiegenen Darlehenszinsen sowie den zunehmenden staatlichen Vorgaben jedoch einer fortwährenden Überprüfung im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit 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 6,6 und 8,5 Mio. Euro vor.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen rund 3.300.000 Euro vorgesehen.

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

Für 2024 sind in der Liegenschaft Oberursel, Hohemarkstraße 73 - 73c die Installation einer neuen zentralen Hybridheizung (Gas-Brennwerttechnik plus Wärmepumpe) sowie die Erneuerung eines weiteren Abwasserstrangs vorgesehen. Neben der Optimierung mehrerer Zentralheizungsanlagen erfolgt bei dem Anwesen Oberursel, Am Gassgang 18 - 22 eine Sanierung des Dachs. Veranschlagt sind für alle Arbeiten rund 780.000 Euro. Im Anwesen Kronberg, Friedensstraße 25a wird die in 2023 für rund 44.000 € als Ersatz für die alte Ölheizung installierte Gas-Zentralheizung nunmehr durch eine Wärmepumpe komplettiert, so dass auch diese Liegenschaft durch eine Hybridheizung beheizt wird. Hierfür sind rund 69.000 € vorgesehen. Alle Finanzierungen erfolgen durch Eigenmittel.



Im März 2024 hat die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Oberursel, Alexander-Hess-Straße 2 - 8 mit 34 Wohneinheiten begonnen. Die Arbeiten beinhalten das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes einschließlich des Anstrichs der Fassaden und die Dämmung der Kellergeschossdecken sowie die Erneuerung von schadhafte Grundleitungen.

Die bislang mit Gasöfen und Gasetagenheizungen beheizten Wohnungen werden zukünftig durch Wärmepumpen und Solarthermieanlagen mit Warmwasser und Wärme versorgt. Die Stromversorgung der Wärmepumpen erfolgt zu einem großen Teil durch Fotovoltaikanlagen. Vollständig modernisiert werden zudem ein Teil der Bäder. Die bisherigen Fenster werden durch neue isolierverglaste Fenster ersetzt und mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet.

Die vorhandenen Balkone werden abgerissen und durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Ausgetauscht werden zudem die Wohnungseingangstüren, die Hauseingangstüren und die Briefkastenanlagen. Zusätzlich erfolgt der Einbau einer zentralen Sprechanlage. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die Erneuerung der Vordächer über den Hauseingängen, der Elektroinstallation sowie des Farbanstriches der Treppenhäuser.

Zeitgleich mit den Modernisierungsarbeiten werden die Gebäude um eine Etage aufgestockt, wodurch zwei 5-Zimmer-Wohnungen und vier 2-Zimmer-Wohnungen entstehen werden. Ferner werden vier neue PKW-Stellplätze erstellt.

Die Liegenschaft erfüllt nach der Modernisierung und Aufstockung den energetischen Standard eines KfW 55-Hauses. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 5.714.000 Euro und werden bis auf ein Darlehen von 2.000.000 Euro aus Eigenmitteln finanziert.

Neben den Kosten der Aufstockung führen auch, bedingt durch den Umfang und der Art der Modernisierungsarbeiten, die gesamten Modernisierungskosten zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

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 durchgeführten Bautätigkeit sowie der Modernisierungstätigkeit und der zunehmenden Effizienz der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1.300.000 Euro und 1.800.000 Euro.

Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

## Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva		2023	2022
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>5.272,92</u>	5.272,92	5.205,73
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.090.789,03		54.890.841,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	810.771,54		835.776,24
Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	49.042,31		56.952,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.206,23		95.835,49
Anlagen im Bau	15.217.535,35		6.517.600,77
Bauvorbereitungskosten	<u>677.056,85</u>	70.946.705,67	264.593,13
<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>		70.953.658,59	63.695.790,07
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.530.891,07		3.237.380,42
Andere Vorräte	<u>2.115,23</u>	3.533.006,30	0,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	157.676,82		124.412,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.907,18		91.024,38
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>282.469,42</u>	537.053,42	255.226,42
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>3.988.042,79</u>	<u>3.988.042,79</u>	<u>1.527.227,48</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		8.058.102,51	5.235.271,02
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>79.011.761,10</b></u>	<u><b>68.931.061,09</b></u>

## Bilanz zum 31.12.2023

Passiva		2023	2022
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.416,91		70.080,00
der verbleibenden Mitglieder	6.025.642,52		5.883.273,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.400,00</u>	6.154.459,43	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 83.780,57 Euro; i. V. 34.806,88 Euro			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 240.000,00 Euro; i. V. 120.000,00 Euro	5.100.000,00		4.860.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro; i. V. 0,00 Euro	3.400.000,00		3.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt Euro; 1.893.374,30 Euro; im Vorjahr 820.335,30 Euro	<u>32.122.839,75</u>	40.622.839,75	30.229.465,45
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.368.852,04		1.167.926,89
Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.133.374,30</u>	<u>235.477,74</u>	<u>-940.335,30</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		47.012.776,92	44.670.410,16
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	<u>171.528,00</u>	171.528,00	125.168,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.034.634,46		17.595.084,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.235.700,51		1.410.445,16
Erhaltene Anzahlungen	4.466.836,36		3.765.440,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.686,37		295.556,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.363.246,77		600.516,06
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 377,55 Euro; i. V. 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.637,70 Euro; i. V. 0,00 Euro	<u>542.351,71</u>	31.827.456,18	468.440,52
<b>Bilanzsumme</b>		<u>79.011.761,10</u>	<u>68.931.061,09</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	13.531.806,86	12.853.071,27
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.361,75</u>	10.042,85
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	293.510,65	346.347,65
Andere aktivierte Eigenleistungen	145.261,80	120.125,57
Sonstige betriebliche Erträge	555.869,43	243.663,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.177.084,15	7.673.865,31
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.157,36</u>	<u>1.447,59</u>
Rohergebnis	7.357.568,98	5.897.937,72
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.342.564,23	1.195.535,86
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.556,80 Euro; i. V. 2.173,56 Euro	<u>295.644,84</u>	237.840,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.888.268,49	1.916.448,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	503.727,89	573.435,00
Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen	37,18	46,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>375.312,65</u>	<u>328.200,93</u>
Ergebnis nach Steuern	2.952.151,06	1.646.523,53
Sonstige Steuern	<u>583.299,02</u>	<u>478.596,64</u>
Jahresüberschuss	2.368.852,04	1.167.926,89
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>2.133.374,30</u>	<u>940.335,30</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<u><b>235.477,74</b></u>	<u><b>227.591,59</b></u>

Anhang für das  
Geschäftsjahr 2023

## 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 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der 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 Stellplätze.
- 2) Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode auf Grundlage von Abschreibungssätzen von 5 und 12,5 %.
- 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.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten 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, Anwenderprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden bei einer Liegenschaft im Geschäftsjahr 20.303,13 Euro Fremdkosten im Zuge eines Dachgeschossausbaus sowie eigene Leistungen von 7.364,40 Euro aktiviert.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ beinhaltet überwiegend Architekten- und Ingenieurleistungen für mehrere Neubau- und Großmodernisierungsvorhaben. Die Zugänge im Geschäftsjahr betragen 412.463,72 Euro, wovon 64.432,32 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.

Unter „Andere Vorräte“ ist der Heizölbestand für eine Liegenschaft ausgewiesen.

Aus dem Jahresüberschuss von 2.368.330,97 Euro wurden 240.000,00 Euro = ein Anteil von 10,1 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Rückstellung Interne Jahresabschlusskosten	53.000,00 Euro
Rückstellung Heizungsoptimierung	36.948,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	29.400,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	29.000,00 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 Strom einspeisung in das öffentliche Netz sowie Erträge aus dem Betrieb von Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge.

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

Erträge aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks des Anlagevermögens	444.505,17 Euro
Erträge aus Erstattungen	87.224,73 Euro

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beinhaltet 63,00 Euro aus der Abzinsung einer Rückstellung.

Die „Sonstigen Steuern“ betreffen überwiegend die Grundsteuer.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge 2023 Euro	Abgänge 2023 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2023 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	99.460,21	2.275,85			101.736,06
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.927.289,49	27.667,53	21.046,93		90.933.910,09
Grundstücke mit Geschäftsbauten 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	137.658,33				137.658,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	558.084,69	10.617,73	21.456,00		547.246,42
Anlagen im Bau	6.517.600,77	8.699.934,58			15.217.535,35
Bauvorbereitungskosten	264.593,13	412.463,72			677.056,85
<b>Summe</b>	101.711.442,66	9.150.683,56	42.502,93	0,00	110.819.623,29
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	780,00				780,00
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00
<b>Summe</b>	1.680,00				1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	101.812.582,87	9.152.959,41	42.502,93	0,00	110.923.039,55

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Abschreibungen</b>	Stand 01.01.2023 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2023 Euro	Buchwert 31.12.2023 Euro
<b>Immaterielle Vermögens- Gegenstände</b>	94.254,48			2.208,66		96.463,14	5.272,92
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	36.036.447,71	14.225,53		1.820.898,88		37.843.121,06	53.090.789,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.436.173,31			25.004,70		1.461.178,01	810.771,54
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34					6.962,34	1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	80.705,76			7.910,26		88.616,02	49.042,31
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	462.249,20	21.455,00		32.245,99		473.040,19	74.206,23
Anlagen im Bau							15.217.535,35
Bauvorbereitungskosten							677.056,85
<b>Finanzanlagen</b>	38.022.538,32	35.680,53		1.886.059,83		39.872.917,62	70.946.705,67
Beteiligungen							780,00
Andere Finanzanlagen							900,00
Summe							1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	38.116.792,80	35.680,53		1.888.268,49		39.969.380,76	70.953.658,59

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

	Insgesamt	davon			gesichert		Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	Restlaufzeit		über 5 Jahre Euro	Euro	
			1 bis 5 Jahre Euro				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2023)	20.034.634,46 (17.595.084,00)	1.363.446,31 (1.326.714,58)	4.241.696,31 (4.563.326,65)	14.429.491,84 (11.705.042,77)	20.034.634,46 (17.595.084,00)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (2023)	5.235.700,51 (1.410.445,16)	122.499,84 (41.909,84)	706.534,56 (172.106,12)	4.406.666,11 (1.196.429,20)	5.235.700,51 (1.410.445,16)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen (2023)	4.466.836,36 (3.765.440,81)	4.466.836,36 (3.765.440,81)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung (2023)	184.686,37 (295.556,38)	184.686,37 (295.556,38)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2023)	1.363.246,77 (600.516,06)	1.363.246,77 (600.418,06)	(98,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten (2023)	542.351,71 (468.440,52)	542.351,71 (468.440,52)					
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>31.827.456,18 (24.135.482,93)</b>	<b>8.043.067,36 (6.498.480,19)</b>	<b>4.948.230,87 (4.735.530,77)</b>	<b>18.836.157,95 (12.901.471,97)</b>	<b>25.270.334,97 (19.005.529,16)</b>	<b>GPR GPR</b>	

GPR = Grundpfandrechte

## Sonstige Angaben

### 1) Zahl der 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	4	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	14	7

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

### 2) Mitgliederbewegung

Anfang	2023	4.569	Mitglieder	mit	36.988 Anteilen
Zugang	2023	137	Mitglieder	mit	2.209 Anteilen
Abgang	2023	115	Mitglieder	mit	1.020 Anteilen
Ende	2023	4.591	Mitglieder	mit	38.177 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	142.369,40 Euro
Die Haftsumme hat sich erhöht um	7.040,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2023	1.469.120,00 Euro

### 3) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem 31.12.2023 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
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Carl Robert Martins, Jurist	
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	stellv. Vorsitzende
Detlef Henning, Rechtsanwalt	
Wilfried Günther, Selbständiger Kaufmann	
Stefanie Erbe, Reporting Expert	
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 240.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.368.852,04 Euro einen Betrag von 1.893.374,30 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 2023 in Höhe von 235.477,74 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2023 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 5.886.943,90 Euro = 235.477,74 Euro.

Oberursel, den 17.04.2024

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2023 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 2023 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2023 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 240.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 1.893.374,30 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2023 der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn entsprechend dem Vorschlag zu verteilen.

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

Oberursel, den 17.04.2024

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	Bommersheimer Straße 68	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)	Müllrich	Christiane	Niddastraße 44	6417
3)	Müllrich-Mühl	Alexandra	Niddastraße 48	6206
4)	Tilke	Günter	Usastraße 2	3338
5)	Abt	Markus	Usastraße 51	7082
6)	Fiedler	Harald	Mainstraße 28	12865

## Wahlbezirk 4

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

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	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 15	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

## 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)	Schmidt	Markus	Am Mergelgarten 16	6372
4)	Krüger	Horst	Feldbergstraße 39b	6036
5)	Gab	Josef	Tilsiter Straße 6	11330
6)	Kraus	Hubert Peter	Steinbacher Straße 2	12413
7)	Mulfinger	Wilhelm	Oberhöchstader Straße 59	11632
8)	Lorenz	Heidemarie	Ricarda-Huch-Straße 10	7386
9)	Schafferhans	Sabrina	61350 Bad Homburg Sodener Straße 2	12510
10)	Krüger	Lutz	61350 Bad Homburg Alfred-Delp-Straße 3	10480
11)	Malek	Karl-Martin	Hospitalstraße 12a	6473
12)	Fenske	Jörg	Marienbader Straße 12b 61273 Wehrheim	5623
13)	Banze	Frank	Schulstraße 11 71576 Burgstetten	5301
14)	Rohr	Joachim	Habichtweg 22 65719 Hofheim	7010
15)	Berner	Thomas	Heidelberger Straße 11 60327 Frankfurt	10497
16)	Weferling	Frank	Aschrottstraße 12 34119 Kassel	7347
17)	Karsten	Till-Stefan	Frankenstraße 8 76532 Baden-Baden	10102
18)	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](mailto:info@oberursel-owg.de)  
Internet: [www.oberursel-owg.de](http://www.oberursel-owg.de)