



# Geschäftsbericht 2024





## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024

### 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

Im Jahr 2024 setzte die Weltwirtschaft ihren moderaten Wachstumskurs fort. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) wird in diesem und im kommenden Jahr ein globales Wachstum von 3,3 % erwartet. Dieses Wachstum wird durch eine robuste Expansion in den Schwellenländern sowie durch eine allmähliche Stabilisierung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften getragen.

Die deutsche Wirtschaft hingegen erlebte in 2024 das zweite Jahr in Folge einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Nach einer Verminderung von 0,3 % in 2023 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % im vergangenen Jahr, was die anhaltenden strukturellen und konjunkturellen Herausforderungen widerspiegelt.

Die Hauptursachen für diese stockende Entwicklung sind vergleichsweise hohe Energiekosten, ein gestiegenes Zinsniveau, bürokratische Hemmnisse und eine zunehmende internationale Konkurrenz. Zudem besteht nach der Amtseinführung des neuen US-Präsidenten das Risiko, dass es international vermehrt zu Zöllen sowie weiteren Handelsbeschränkungen kommt. Alle diese Faktoren führten zu einer Beeinträchtigung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft und stehen einer zukünftigen Erholung im Wege.

Obwohl sich im Januar der Ifo-Geschäftsclimaindex geringfügig von 84,7 Punkten auf 85,1 Punkte verbessert hat, bleibt die Grundstimmung der deutschen Wirtschaft weiterhin verhalten. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr ein schwaches Wachstum in der Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Für 2026 werden Wachstumsraten zwischen 0,8 % und 1,1 % prognostiziert.

Die Inflationsrate in Deutschland ist, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat, im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Steigerungsrate von 2,2 % im Vergleich zu einem Anstieg von 5,9 % im Vorjahr.

Dieser Rückgang führte auch zu geringeren Wachstumsraten der Baupreise, wobei deren Preisniveau weiterhin hoch bleibt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Die Wohnungswirtschaft leidet noch immer unter diesen Rahmenbedingungen. Während der Bedarf an Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch ist, sind viele Bauprojekte aufgrund der gestiegenen Kosten und bürokratischen Hürden ins Stocken geraten. Die Bauinvestitionen haben sich im Jahr 2024 zwar leicht erholt, jedoch bleiben die Baugenehmigungen mit 213.000 neu bewilligten Wohnungen um 18 % hinter dem Vorjahr und damit weit hinter den Erwartungen zurück. Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr rund 245.000 Wohnungen. Für 2025 wird ein Rückgang der Neuerrichtungen auf 218.000 Einheiten vorausgesagt. Prognosen des Ifo-Instituts zufolge könnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2026 auf 175.000 sinken, was einem Rückgang von über 40 % im Vergleich zu 2022 entspricht. Dies führt zu einer anhaltenden Wohnungsknappheit in urbanen Gebieten und steigenden Mietpreisen.

Im Lichte dieser Umstände 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 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen/Stellplätze</b>	<b>Sonstige Einheiten</b>
Bestand am 31.12.2023	1.702	1.038	49
Zugang 2024	60	81	1
Abgang 2024	13	0	0
Bestand am 31.12.2024	1.749	1.119	50

Durch die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 sind 60 Wohnungen, 66 Tiefgaragenstellplätze sowie 15 Außenstellplätze zugegangen. Abgegangen sind 12 Wohnungen durch den Abriss einer Liegenschaft. Eine Wohnung ist aufgrund einer Wohnungszusammenlegung weggefallen. Erstmals ausgewiesen wurde eine Abstellbox.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2024 wie folgt:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen/Stellplätze</b>	<b>Sonstige Einheiten</b>
Oberursel	1.535	920	50
Kronberg	209	196	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.749	1.119	50

177 Wohnungen oder 10,1 % des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert.

### Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt in der Friedenstraße 2 - 8 in Kronberg ist mit der Fertigstellung von 60 Wohnungen, verteilt auf vier Gebäude sowie einer Tiefgarage mit 66 Stellplätzen, abgeschlossen. Zwölf Wohnungen unterliegen der Belegungsbindung durch die Stadt Kronberg. Alle Wohnungen wurden planmäßig im April und Mai 2024 an unsere neuen Mieter übergeben. Die Liegenschaft erfüllt den Standard des KfW-Effizienzhauses 55. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 17,3 Millionen Euro und wird überwiegend durch Fremdmittel finanziert.

### Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2024 haben wir 5.225.964,95 Euro (Vorjahr 3.499.531,00 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet, wovon 2.469.325,41 € aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen betrafen. Dies entspricht 47,52 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 32,84 Euro / m<sup>2</sup>).

In den Anwesen Oberursel, Hohemarkstraße 73 - 73c sowie Kronberg, Friedensstraße 25a wurden im vergangenen Jahr die ölbetriebenen Zentralheizungen durch neue zentrale Hybridheizungen (Gas-Brennwerttechnik plus Wärmepumpe) ersetzt. Aufgewendet wurden hierfür insgesamt rund 328.000 Euro.

Im März 2024 wurde mit der umfassenden energetischen Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Oberursel, Alexander-Hess-Straße 2 - 8 mit 34 Wohneinheiten begonnen. Die vier Baukörper umfassende Wohnanlage wurde komplett mit einem Vollwärmeschutz incl. Fassadenanstrich, einer Kellerdeckendämmung sowie mit neuen isolierverglasten Fenstern und elektrisch betriebenen Rollläden versehen. Ergänzend wurden die schadhaften Grundleitungen instandgesetzt.

Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung der bislang mit Gasöfen und Gasetagenheizungen beheizten Wohnungen erfolgt nun durch Wärmepumpen und Solarthermieanlagen. Vollständig modernisiert wurde zudem ein Teil der Bäder.

Die bisherigen Balkone wurden abgerissen und durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Darüber hinaus wurden die Wohnungseingangstüren, die Hauseingangstüren und die Briefkastenanlagen ausgetauscht. Zusätzlich erfolgte der Einbau einer zentralen Sprechanlage. Des Weiteren wurden die Vordächer über den Hauseingängen erneuert, die Elektroinstallation modernisiert und die Treppenhäuser renoviert.

Zeitgleich zu den Modernisierungsarbeiten erfolgte eine Aufstockung des Gebäudes um eine Etage, wodurch zwei 5-Zimmer-Wohnungen und vier 2-Zimmer-Wohnungen geschaffen wurden. Errichtet werden ferner sieben neue PKW-Stellplätze.

Nach Abschluss der Arbeiten erfüllt die Liegenschaft nun den energetischen Standard eines KfW 55-Hauses. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 6.200.000 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.

Ein weiterer Fokus unserer Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 lag auf der Renovierung von 23 Wohnungen nach einem Mieterwechsel. Zu den durchgeführten Arbeiten gehörten die Aktualisierung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie der Beheizung, die Erneuerung der Fußböden sowie Fliesen- und Malerarbeiten. Insgesamt beliefen sich die Kosten auf etwa 756.203 Euro, was durchschnittlich rund 32.878 Euro pro Wohnung entspricht.

## Vermietung

Im Jahr 2024 kündigten 100 (Vorjahr 100) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 26 Mieter (Vorjahr 16) 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.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Vorgenommen wurde eine moderate Erhöhung von 5 %, welche deutlich unterhalb der gesetzlichen Obergrenze von 20 % blieb. Ferner wurden die Nutzungsgebühren nach Modernisierung angepasst. Zusätzlich erfolgten Erhöhungen der Nutzungsentgelte im Rahmen der Neuvermietung sowie aufgrund vereinbarter Staffel- und Indexmieten. Aus diesen Gründen und aufgrund des Erstbezugs der Neubaumaßnahme Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 sind die Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr von rund 9.804.800 Euro auf 10.541.600 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 736.800 Euro oder 7,5 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug im Jahr 2024 7,46 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:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung in %
Hausbewirtschaftung	2.971,9	1.989,7	49,4
Andere Lieferungen und Leistungen	-3,6	-1,0	-260,0
Finanzergebnis	86,7	0,1	86.600,0
Mitgliederbetreuung	-112,0	-116,3	3,7
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>2.943,0</b>	<b>1.872,5</b>	<b>57,2</b>
Sonstiges Ergebnis	208,1	496,4	-58,1
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.151,1</b>	<b>2.368,9</b>	<b>33,0</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.151,1</b>	<b>2.368,9</b>	<b>33,0</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Jahr 2024 ein um 982,2 TEUR höherer Überschuss als im Jahr 2023 erwirtschaftet worden. Hierzu trugen hauptsächlich der Anstieg der Erlöse aus den Mieten von insgesamt 736,9 TEUR sowie die um 770,6 TEUR verminderten Instandhaltungskosten bei. Ihnen gegenüber standen im Wesentlichen gestiegene Aufwendungen für Abschreibungen von 316,0 TEUR und Zinsen von 26,7 TEUR sowie geringere Erträge aus der Umlagenabrechnung von 109,3 TEUR.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen und Elektroladestationen für E-Autos schloss mit einer Unterdeckung von 3,6 TEUR ab.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, sodass sich auch im Jahr 2024 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis weist einen Überschuss von 208,1 TEUR (im Vorjahr 496,4 TEUR) aus. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des im Vorjahr angefallenen Buchgewinns aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks des Anlagevermögens.

Aus dem Jahresüberschuss von 3.151.084,90 Euro wurden 320.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 2.589.336,31 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 241.748,59 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	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	12,0	0,0	5,3	0,0
<b>Sachanlagen</b>	74.536,2	89,4	70.946,7	89,8
<b>Finanzanlagen</b>	1,7	0,0	1,7	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>74.549,9</b>	<b>89,4</b>	<b>70.953,7</b>	<b>89,8</b>
<b>Unfertige Leistungen</b>	3.729,8	4,5	3.530,9	4,5
<b>Andere Vorräte</b>	0,0	0,0	2,1	0,0
<b>Sonstiges Umlaufvermögen</b>	5.064,6	6,1	4.525,1	5,7
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8.794,4</b>	<b>10,6</b>	<b>8.058,1</b>	<b>10,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>83.344,3</b>	<b>100,0</b>	<b>79.011,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Fremdmittel</b>	32.795,8		31.999,0	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	421,3		0,0	
<b>Reinvermögen</b>	<b>50.127,2</b>		<b>47.012,8</b>	
<b>Reinvermögen Jahresanfang</b>	47.012,8		44.670,4	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>3.114,4</b>	<b>6,6</b>	<b>2.342,4</b>	<b>5,2</b>

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Geschäftsguthaben</b>	6.353,3	7,6	6.154,5	7,8
<b>Ergebnisrücklagen</b>	43.532,2	52,2	40.622,8	51,4
<b>Bilanzgewinn</b>	241,7	0,3	235,5	0,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>50.127,2</b>	<b>60,1</b>	<b>47.012,8</b>	<b>59,5</b>
<b>Rückstellungen</b>	155,2	0,2	171,5	0,2
<b>Dauerfinanzierungsmittel</b>	26.027,9	31,3	25.270,3	32,0
<b>Andere Verbindlichkeiten</b>	6.612,7	7,9	6.557,2	8,3
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>32.795,8</b>	<b>39,4</b>	<b>31.999,0</b>	<b>40,5</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	421,3	0,5	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>83.344,3</b>	<b>100,0</b>	<b>79.011,8</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.332,5 TEUR erhöht. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 6.881,9 TEUR Abgänge von 1.090,7 TEUR sowie Abschreibungen von 2.201,7 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 2024 die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.729,8 TEUR ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöht sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 3.114,4 TEUR auf 50.127,2 TEUR. Damit beträgt die Eigenkapitalquote 60,1 % im Vergleich zum Vorjahr mit 59,5 %.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 757,6 TEUR.

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

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet einen empfangenen Finanzierungszuschuss.

### 3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind vollständig durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2024 4.585.030 Euro. Dies stellt eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 596.988 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.970.400 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 1.425.400 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 6.798.800 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus Nettoeinzahlungen auf Geschäftsguthaben von 198.900 Euro sowie aus Darlehensvalutierungen in Höhe von 3.829.300 Euro, davon 526.000 Euro für eine Umschuldung. Demgegenüber standen Liquiditätsabflüsse aus der Tilgung von Darlehen von 1.965.000 Euro, wovon 526.000 Euro auf eine Umschuldung entfielen. Ferner entfielen auf Zinszahlungen 402.000 Euro und auf die Dividendenausschüttung 235.500 Euro.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

### 3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	60,1	59,5	64,8
Eigenkapitalrentabilität	%	6,3	5,0	2,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	4,3	3,5	2,2
Cash-Flow	TEuro	5.354,2	4.257,1	3.084,4
Dynamischer Verschuldungsgrad		4,6	5,6	5,7
Tilgungskraft		3,7	3,2	2,1
Erlösschmälerung	%	2,1	2,1	2,9
Fluktuationsrate	%	5,7	5,9	6,4
Leerstandsquote	%	1,4	3,0	3,3
Instandhaltungskosten	Euro/m <sup>2</sup>	25,07	32,84	39,25
Investitionen im Bestand	Euro/m <sup>2</sup>	47,52	33,03	42,02
Zinsdeckung	%	4,1	4,1	3,7
Kapitaldienstdeckung	%	18,7	18,4	20,3
Mietenmultiplikator		7,2	5,9	5,9
Nutzungsgebühren	Euro/m <sup>2</sup>	7,46	7,18	6,94
Betriebskosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,96	1,95	1,78
Heizkosten	Euro/m <sup>2</sup>	1,13	1,09	1,02

**Die Kennzahlen errechnen sich wie folgt:**

Eigenkapitalquote: 
$$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Eigenkapitalrentabilität: 
$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital}}$$

Gesamtkapitalrentabilität: 
$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

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

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

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 Kontrollsysteum 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 weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft zu rechnen.

Im Jahr 2021 war es zunächst die weltweit gestiegene Nachfrage nach Baustoffen, die durch das Nachlassen der Coronakrise stark anstieg und zu einem erheblichen Preisdruck auf Baumaterialien führte. Mit dem Ausbruch des Ukrainekriegs kamen zusätzliche Lieferengpässe und eine dramatische Verteuerung der Energiepreise hinzu. Im Vergleich zum Niveau vor der Krise stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um rund 44 %. Ein solcher Preisschock wurde seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr verzeichnet.

Obwohl in den letzten Monaten die Normalisierung der Energiepreise und die Stabilisierung der Lieferketten für Baustoffe zu einer merklichen Dämpfung der Baupreisseigerungen geführt haben, bleibt das Preisniveau weiterhin hoch und liegt über dem der allgemeinen Inflation. Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 %. Dieser Anstieg lag, wie auch in den Vorquartalen, über der allgemeinen Teuerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem das Ausbaugewerbe, das etwa 56 % der Bauleistungen im Wohnungsbau ausmacht, übt nach wie vor einen starken Preisdruck auf die Baukosten aus. Im 4. Quartal 2024 erhöhten sich die Preise für Ausbauarbeiten gegenüber dem Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark stiegen mit 4,9 % die Preise für Heizanlagen, Wärmepumpen und zentrale Warmwasserbereiter. Für Metallbauarbeiten erhöhten sich die Aufwendungen um 3,0 %. Die Preise für Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnische Anlagen stiegen um 6,3 %, während Wärmedämm-Verbundsysteme um 3,3 % teurer wurden.

Zusätzlich zu den Neubauten wurden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erfasst. Auch in diesem Segment nahmen die Preise im 4. Quartal 2024 um 3,6 % zu und übertrafen damit die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich hingegen blieb im vergangenen Jahr die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Zwischen November 2023 und November 2024 stiegen die Preise in diesem Bereich um 2,0 %. Beton- und Mauerarbeiten machen den größten Anteil an den Rohbauarbeiten aus. Die Preise für Betonarbeiten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 %, während Mauerarbeiten um 1,2 % teurer wurden. Dachdeckerarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen um 4,5 %, und für Zimmerer- sowie Holzbauarbeiten nahmen sie um 2,6 % zu.

Trotz einer rückläufigen Nachfrage, die zu einer deutlichen Verringerung der Kapazitätsauslastung im Baugewerbe geführt hat, sind die erwarteten Preisrückgänge bei Bauleistungen bislang ausgeblieben. Der Rückgang der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wird sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen auswirken, weshalb für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Sektor zu rechnen ist. Nach den erheblichen Preissteigerungen der letzten vier Jahre könnten die Baupreise 2025 erstmals wieder leicht zurückgehen. Ab 2026 wird jedoch mit einer Erholung und einer steigenden Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft gerechnet, was in Folge zu einer Aufwärtsbewegung bei den Bauinvestitionen führen sollte.

In den vergangenen Jahren führten die stark gestiegenen Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschweren so die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang der Auftrags- und Genehmigungszahlen, insbesondere im Wohnungsbau. In 2024 sanken die Wohnungsbauinvestitionen in nominaler Betrachtung erstmals seit der Finanzkrise 2009, preisbereinigt war bereits seit 2021 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen.

Insgesamt nahmen die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen 2024 um 5,0 % ab, was einen stärkeren Rückgang darstellt als die gesamten Bauinvestitionen, die um 3,0 % zurückgingen. Der Wohnungsbau, der jahrelang die treibende Kraft unter in der Bauwirtschaft darstellte, wuchs in dieser Zeit deutlich stärker als die anderen Bausektoren.

Im Jahr 2024 flossen etwa 284 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden. Etwa 61 % der Bauinvestitionen wurden im Wohnungsbau getätigt, was leicht unter dem Vorjahreswert lag. Die Bauinvestitionen in allen Immobiliensegmenten machten etwa 11 % des Bruttoinlandsprodukts aus.

Weitere große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft liegen in der im Jahr 2024 von der EU verabschiedete Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD). Ihr Ziel ist es, den Energieverbrauch von Gebäuden drastisch zu senken, sodass Neubauten ab 2030 als Nullemissionsgebäude errichtet und bestehende Gebäude durch umfangreiche Sanierungen schrittweise energieeffizienter gemacht werden müssen. Darüber hinaus wurde eine verpflichtende Einführung der Gebäudeautomation sowie eine Inspektionspflicht für gebäudetechnische Systeme beschlossen. Alle diese Verpflichtungen, insbesondere die energetischen Vorgaben, führen zu erheblichen finanziellen Belastungen der Wohnungsunternehmen, da die notwendigen Investitionen in Neubau und Sanierung sehr hoch sind und die bestehenden Förderprogramme in der Regel nicht ausreichen.

Konkret mit Zahlen unterlegt hat dies die Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Minderung. Nach ihrer Schätzung beliefen sich die Kosten der Wärmewende für alle Wohngebäude in Deutschland bis 2024 auf 1,92 Billionen Euro, wenn ein pragmatischer Ansatz gewählt wird. Bei einem energieeffizienzorientierten Ansatz würden die Kosten jedoch auf mehr als 5 Billionen Euro steigen. Das bedeutet, je nach Ansatz, einen jährlichen Förderbedarf zwischen 18 und 50 Milliarden Euro.

Hinzu kommt, dass die geforderten hohen Effizienzstandards den Einsatz neuer Technologien erfordern, deren Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit derzeit noch nicht flächendeckend gegeben sind. Zusätzlich verschärft der Fachkräftemangel die Lage, da qualifizierte Arbeitskräfte für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen fehlen.

Zu berücksichtigen ist auch der Aspekt der Finanzierung, da eine restriktivere Kreditvergabe in Verbindung mit steigenden Zinsen dazu führt, dass die Finanzierung neuer Projekte zunehmend schwieriger wird. Des Weiteren herrscht eine große regulatorische Unsicherheit, da bei der Umsetzung der Richtlinie in den einzelnen EU-Mitgliedsstaaten nationale Besonderheiten und Erfordernisse möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Es sind zudem soziale Folgen zu befürchten, da steigende Bau- und Sanierungskosten zu höheren Mieten führen werden, die insbesondere einkommensschwache Haushalte belasten und damit den Nachfragedruck auf den ohnehin knappen bezahlbaren Wohnraum erhöhen könnten. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, fordert die Branche eine pragmatische Umsetzung mit realistischen Zielvorgaben und flexiblen Übergangsfristen. Darüber hinaus sind verlässliche und langfristige Förderprogramme notwendig, um die finanziellen Mehrbelastungen abzufedern. Die Politik muss sicherstellen, dass soziale Aspekte stärker in den Fokus rücken, um eine Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte zu vermeiden.

Insgesamt steht die Wohnungswirtschaft der verabschiedeten Gebäudeeffizienzrichtlinie zurückhaltend gegenüber, da sie die Balance zwischen Klimaschutz, Finanzierbarkeit und sozialverträglichem Wohnen gefährdet. Um nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich sozial gerechte Lösungen zu finden, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft erforderlich.

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 Fluktuationsszahlen. Die Mieterräge sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken existieren aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich fast ausschließlich um langfristige Annuitäten-darlehen, 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 wur-den 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 in-nerhalb des Darlehensportfolios in begrenztem Rahmen.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Be-standsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermö-gens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Jedoch können weitere Erhöhungen der Baukosten und der Darlehenszinsen sowie die sich verschärfenden energiepolitischen Vorgaben zu einer Verschlechterung der unternehmerischen Rahmenbedin-gungen führen.

## 4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist bereits seit zwei Jahren rückläufig und auch zu Beginn des Jahres 2025 sind keine positiven Impulse in Sicht. Neben der anhaltenden konjunkturellen Schwäche stellt der strukturelle Wandel eine zusätzliche Belastung für die deutsche Wirtschaft dar. Weder von der Industrie noch von den Unternehmen sind größere Investitionen oder Wachstumsimpulse zu erwarten, und auch der Außenhandel dürfte keine positive Dynamik entfalten. Zudem besteht das Risiko, dass die von der US-Administration angekündigten neuen Zölle und Handelsbeschränkungen die Lage weiter verschärfen und den internationalen Handel zusätzlich belasten.

Der ifo Geschäftsklimaindex, ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Stimmung in Deutschland, stieg im Januar 2025 um knapp 0,5 % gegenüber Dezember 2024. Dieser Anstieg resultierte hauptsächlich aus einer günstigeren Bewertung der aktuellen Geschäftslage, während die Erwartungen der Unternehmen für die kommenden Monate wiederum pessimistischer ausfielen.

Die Aussichten für die hessische Wirtschaft im Jahr 2025 sind verhalten. Der Geschäftsklimaindex der hessischen Industrie- und Handelskammern stieg zu Jahresbeginn 2025 nur geringfügig von 90 auf 91 Punkte und bleibt damit unter der Marke von 100 Punkten, die die Grenze zu einem wachsenden wirtschaftlichen Umfeld darstellen. Dies deutet auf eine weiterhin stagnierende Stimmung unter den Unternehmen hin.

Ebenso erwartet das hessische Handwerk für 2025 eine Stagnation der Umsätze. Positive Impulse könnten lediglich durch eine schnelle, jedoch sich derzeit nicht abzeichnende Erholung im Wohnungsbau entstehen.

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.

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 Verbesserung 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 barriereärmer, 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 rechtlichen Vorgaben und steigender Energiepreise sowie den Herausforderungen des Klimawandels unabdingbar. Zugleich behalten wir auch die kontinuierlich sich ändernden gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an unsere Immobilien im Blick.

## 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.

Der Ansatz zur Förderung dieser nachhaltigen Entwicklung besteht in der Umsetzung von Neubauprojekten sowie der kontinuierlichen Modernisierung unserer bestehenden Gebäude.

Auf einem eigenen, bereits bebauten Grundstück in Oberursel ist die Verdichtung mit einem weiteren Wohngebäude geplant. Die Planungen hierzu werden weiter betrieben.

Unabhängig hiervon werden weitere Neubauvorhaben, auch im Zusammenhang mit dem Abriss von Altbeständen, geprüft.

Angesichts der weiterhin steigenden Baukosten, der höheren Darlehenszinsen und der zunehmenden staatlichen Vorgaben müssen alle geplanten Vorhaben regelmäßig auf ihre Realisierbarkeit überprüft werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt auf der nachhaltigen Entwicklung unseres Bestands. Dazu gehören die Werterhaltung sowie die Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Immobilien. Unsere Instandhaltungsplanung für die nächsten fünf Jahre sieht hierfür jährliche Investitionen in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwischen 5,2 und 7,3 Millionen Euro vor.

Für das laufende Geschäftsjahr haben wir rund 3,7 Millionen Euro für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingeplant. Diese Summe umfasst 1,9 Millionen Euro, die für grundlegende Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel vorgesehen sind.

Für 2025 ist in zwei Liegenschaften die Installation von Wärmepumpen als Ersatz für die gasbetriebenen Einzelheizungen vorgesehen. Die Gesamtkosten dafür belaufen sich auf 390.000 Euro.

In der Liegenschaft Am Gaßgang 18 - 22 erfolgt die Sanierung der Flachdächer. Veranschlagt für die Durchführung werden 125.000 Euro.

Weitere Instandsetzungsarbeiten im Umfang von rund 500.000 Euro sind für das Anwesen Dornbachstraße 29 - 33 geplant. In zwei weiteren Liegenschaften werden Strangsanierungen erfolgen. Für diese Arbeiten sind Kosten in Höhe von 350.000 Euro veranschlagt.

Für das 36 Wohnungen umfassende Objekt Dornbachstraße 61 - 65 wird zurzeit eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Neutralität durch Ersatz der Gasetagenheizungen durch Wärmepumpen durchgeführt. Im Zuge dieser Maßnahme sollen auch die Fassaden instandgesetzt sowie die Balkone erneuert werden. Hierfür sind Kosten in Höhe von 320.000 Euro eingeplant.

Alle Finanzierungen erfolgen durch Eigenmittel.

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

Im Anbetracht des unverändert 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 2025 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1.700.000,00 Euro und 2.200.000,00 Euro.

# Bilanz

## Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite		31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<u>12.022,46</u>	12.022,46	5.272,92
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.120.032,93		53.090.789,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	785.766,84		810.771,54
3. Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		1.027.304,36
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.150,87		49.042,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.498,12		74.206,23
6. Anlagen im Bau	0,00		15.217.535,35
7. Bauvorbereitungskosten	<u>455.465,42</u>	74.536.218,54	677.056,85
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	780,00		780,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>900,00</u>	1.680,00	<u>900,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		74.549.921,00	70.953.658,59
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.729.771,31		3.530.891,07
2. Andere Vorräte	<u>0,00</u>	3.729.771,31	2.115,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	51.900,33		157.676,82
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.975,02		96.907,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>333.697,44</u>	479.572,79	282.469,42
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.585.030,32</u>	4.585.030,32	<u>3.988.042,79</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		8.794.374,42	8.058.102,51
<b>Bilanzsumme</b>	<u><u>83.344.295,42</u></u>	<u><u>79.011.761,10</u></u>	

## Bilanz zum 31.12.2024

Passivseite		31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.200,00		122.416,91
2. der verbleibenden Mitglieder	6.241.314,68		6.025.642,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>12.800,00</u>	6.353.314,68	6.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 55.645,32 Euro; i. V. 83.780,57 Euro			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 320.000,00 Euro; im Vorjahr 240.000,00 Euro	5.420.000,00		5.100.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro; im Vorjahr 0,00 Euro	3.400.000,00		3.400.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.589.336,31 Euro; im Vorjahr 1.893.374,30 Euro	<u>34.712.176,06</u>	43.532.176,06	32.122.839,75
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.151.084,90		2.368.852,04
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-2.909.336,31</u>	241.748,59	<u>-2.133.374,30</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		50.127.239,33	47.012.776,92
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>155.229,00</u>	155.229,00	171.528,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.936.072,93		20.034.634,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.091.812,47		5.235.700,51
3. Erhaltene Anzahlungen	4.742.252,25		4.466.836,36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	523.508,75		184.686,37
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	789.038,94		1.363.246,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro; i. V. 377,55 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.549,96 Euro; i. V. 3.637,70 Euro	<u>557.807,13</u>	32.640.492,47	542.351,71
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	421.334,62	421.334,62	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u>83.344.295,42</u>	<u>79.011.761,10</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

		31.12.2024	31.12.2023
		Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.252.957,24		13.531.806,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.549,42</u>	14.264.506,66	10.361,75
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		198.880,24	293.510,65
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		118.899,41	145.261,80
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		240.986,85	555.869,43
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.375.516,12		7.177.084,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.003,95</u>	<u>6.380.520,07</u>	<u>2.157,36</u>
<b>Rohergebnis</b>		8.442.753,09	7.357.568,98
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.371.094,61		1.342.564,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.320,80 Euro; im Vorjahr 3.556,80 Euro	<u>291.690,34</u>	1.662.784,95	295.644,84
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.203.076,75	1.888.268,49
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		527.143,01	503.727,89
<b>9. Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen</b>		51,50	37,18
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		86.670,40	63,00
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>402.012,79</u>	<u>375.312,65</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		3.734.457,49	2.952.151,06
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>583.372,59</u>	<u>583.299,02</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		3.151.084,90	2.368.852,04
<b>15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>		<u>2.909.336,31</u>	<u>2.133.374,30</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u><u>241.748,59</u></u>	<u><u>235.477,74</u></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## 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 2024 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von
  - a) 80 und 50 Jahren bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten. Die Objekte Freiligrathstraße 20 / Erich-Ollenhauer-Straße 2 und Erich-Ollenhauer-Straße 1a werden nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben, die Außenanlagen auf 10 Jahre,
  - b) 50 und 25 Jahren für Garagen und für Einstellplätze.
- 2) Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungs methode 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 von 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 wird 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 Abzinsszinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den „Immateriellen Vermögensgegenständen“ handelt es sich um Betriebssoftware, Anwendungsprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 15.217.535,35 Euro von der Position „Anlagen im Bau“ sowie von der Position „Bauvorbereitungskosten“ 351.619,59 Euro aufgrund des Beginns der Großmodernisierung und Aufstockung der Liegenschaft Oberursel, Alexander-Hess-Straße 2 - 8 umgebucht. Die Zugänge in Höhe von 6.687.570,02 Euro setzen sich aus 1.969.662,54 Euro Baukosten für den Neubau Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 und 4.717.907,48 Euro Modernisierungs- und Aufstockungskosten für das Anwesen Oberursel, Alexander-Hess-Straße 2 - 8 zusammen. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen von 110.015,76 Euro enthalten. Bei den Abgängen entfallen 1.080.000,00 Euro auf die Verbuchung eines Tilgungszuschusses bei der Neubaumaßnahme Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 sowie 97.266,34 Euro auf die Ausbuchung der Gebäudekosten (Restbuchwert 10.662,30 Euro) im Zusammenhang mit dem Abbruch der Liegenschaft Oberursel, Bommerheimer Straße 1a, 1b.

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ beinhaltet überwiegend Architekten- und Ingenieurleistungen für mehrere Neubau- und Großmodernisierungsvorhaben. Die Zugänge im Geschäftsjahr betragen 130.028,16 Euro, wovon 8.883,65 Euro auf aktivierte eigene Leistungen entfallen.

Unter „Technische Anlagen und Maschinen“ erfolgt der Ausweis der in der Liegenschaft Freiligrathstraße 12 - 18 installierten Photovoltaikanlagen sowie einer Doppeladesäule für Elektroautos. Die Zugänge von 8.888,12 Euro betreffen die im Zuge der Neubaumaßnahme Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 errichteten Ladevorrichtungen für Elektroautos sowie mit 1,00 Euro den Restbuchwert für ein in unser Eigentum übergegangenes Heizwerk.

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 3.151.084,90 Euro wurden 320.000,00 Euro = ein Anteil von 10,2 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Rückstellung Interne Jahresabschlusskosten	56.000,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	36.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	31.600,00 Euro

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Unter der Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ wird ein Finanzierungszuschuss (Ursprungsbetrag 437.750,25 Euro) für eine über 20 Jahre bestehende Belegungsbinding für zwölf Wohnungen der Liegenschaft Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 ausgewiesen. Über diesen Zeitraum erfolgt zugleich die erfolgswirksame Vereinnahmung.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge 2024 Euro	Abgänge 2024 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2024 Euro
<b>Immaterielle Vermögens-Gegenstände</b>	101.736,06	8.116,38	0,00	0,00	109.852,44
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	90.933.910,09	6.687.570,02	1.177.266,34	15.569.154,94	112.013.368,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.271.949,55	0,00	0,00	0,00	2.271.949,55
Grundstücke ohne Bauten	1.034.266,70	0,00	0,00	0,00	1.034.266,70
Technische Anlagen und Maschinen	137.658,33	8.889,12	0,00	0,00	146.547,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	547.246,42	55.398,78	24.674,00	0,00	577.971,20
Anlagen im Bau	15.217.535,35	0,00	0,00	-15.217.535,35	0,00
Bauvorbereitungskosten	677.056,85	130.028,16	0,00	-351.619,59	455.465,42
Summe	110.819.623,29	6.881.886,08	1.201.940,34	0,00	116.499.569,03
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	780,00	0,00	0,00	0,00	780,00
Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
Summe	1.680,00	0,00	0,00	0,00	1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	110.923.039,35	6.890.002,46	1.201.940,34	0,00	116.611.101,47

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Abschreibungen</b>	Stand 01.01.2024 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2024 Euro	Buchwert 31.12.2024 Euro
<b>Immaterielle Vermögens-Gegenstände</b>	96.463,14	0,00	0,00	1.366,84	0,00	97.829,98	12.022,46
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	37.843.121,06	86.604,04	0,00	2.136.818,76	0,00	39.893.335,78	72.120.032,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.461.178,01	0,00	0,00	25.004,70	0,00	1.486.182,71	785.766,84
Grundstücke ohne Bauten	6.962,34	0,00	0,00	0,00	0,00	6.962,34	1.027.304,36
Technische Anlagen und Maschinen	88.616,02	0,00	0,00	8.780,56	0,00	97.396,58	49.150,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	473.040,19	24.673,00	0,00	31.105,89	0,00	479.473,08	98.498,12
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	455.465,42
Summe	39.872.917,62	111.277,04	0,00	2.201.709,91	0,00	41.963.350,49	74.536.218,54
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.680,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	39.969.380,76	111.277,04	0,00	2.203.076,75	0,00	42.061.180,47	74.549.921,00

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

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt		davon				
			Restlaufzeit		gesichert		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Sicherung	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2024) 19.936.072,93 (2023) (20.034.634,46)	1.419.281,28 (1.363.446,31)	4.743.438,18 (4.241.696,31)	13.773.353,47 (14.429.491,84)	19.936.072,93 (20.034.634,46)	GPR GPR	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2024) 6.091.812,47 (2023) (5.235.700,51)	191.983,48 (122.499,84)	803.398,80 (706.534,56)	5.096.430,19 (4.406.666,11)	6.091.812,47 (5.235.700,51)	GPR GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	(2024) 4.742.252,25 (2023) (4.466.836,36)	4.742.252,25 (4.466.836,36)					
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(2024) 523.508,75 (2023) (184.686,37)	523.508,75 (184.686,37)					
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(2024) 789.038,94 (2023) (1.363.246,77)	789.038,94 (1.363.246,77)					
5. Sonstige Verbindlichkeiten	(2024) 557.807,13 (2023) (542.351,71)	557.807,13 (542.351,71)					
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>(2024) 32.640.492,47 (2023) (31.827.456,18)</b>	<b>8.223.871,83 (8.043.067,36)</b>	<b>5.546.836,98 (4.948.230,87)</b>	<b>18.869.783,66 (18.836.157,95)</b>	<b>26.027.885,40 (25.270.334,97)</b>	<b>GPR GPR</b>	

GPR = Grundpfandrechte

## Sonstige Angaben

### 1) Zahl der 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	4	0
Reinigungskräfte	0	1
	14	7

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

### 2) Mitgliederbewegung

Anfang 2024	4.591	Mitglieder	mit	38.177 Anteilen
Korrigierter Abgang 2024			mit	1 Anteil
Zugang 2024	146	Mitglieder	mit	2.190 Anteilen
Abgang 2024	98	Mitglieder	mit	1.010 Anteilen
Ende 2024	4.639	Mitglieder	mit	39.356 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
215.672,16 Euro  
Die Haftsumme hat sich erhöht um  
15.360,00 Euro  
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2024  
1.484.480,00 Euro

### 3) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,  
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main

### 4) Mitglieder des Vorstandes

Birgit Welter, Rechtsanwältin	hauptamtlich, Vorsitzende
Hans-Jürgen Weber, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	nebenamtlich
Stephan Schreck, Diplom-Ingenieur (FH)	nebenamtlich

**5) Mitglieder des Aufsichtsrates**

Rainer Zulauf, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Karina Maas-Margraf, Diplom-Kauffrau	stellv. Vorsitzende
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Stefanie Erbe, Reporting Expert	
Wilfried Günther, Selbständiger Kaufmann	
Detlef Henning, Rechtsanwalt	
Carl Robert Martins, Jurist	
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates	
Hermann Banze	

**6) Prokuristen**

Peter Moritz	
Thomas Schultheis	bis 31.12.2024

**7) 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.

Eine weitere Mitgliedschaft besteht bei dem „NaturGarten - Verein für naturnahe Garten- und Landschaftsgestaltung e. V.“ Dieser Verein verbreitet bundesweit die Naturgarten-Idee, so dass naturnahes Grün nicht nur im privaten Bereich vor der Haustür selbstverständlich sein soll, sondern ebenso in öffentlichen Anlagen. Durch ein dichtes Netzwerk von Naturoasen werden geeignete Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere geschaffen, gefördert und erhalten, und gleichzeitig allen Mitbürgern durch ein bewusstes Erleben der Zugang zur Natur und damit auch zu einem selbst ermöglicht.

**8) Gewinnverteilungsvorschlag**

Unter Berücksichtigung der auf Grundlage der Satzung erfolgten Zuweisung von 320.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.151.084,90 Euro einen Betrag von 2.589.336,31 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 2024 in Höhe von 241.748,59 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2024 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 6.043.715,16 Euro = 241.748,59 Euro.

Oberursel, den 24.04.2025

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2024 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 2024 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2024 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 320.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 2.589.336,31 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2024 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 24.04.2025

Der Aufsichtsrat

Zulauf  
- Vorsitzender -



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

## **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.

Ifd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Welteke	Silke	Camp-King-Allee 7	4228
2)	Kulessa	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.

Ifd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
2)	Kurz	Anna-Maria	Vorstadt 16	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.

Ifd.-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

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

## 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, Hegerstraße.

Ifd.-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.

Ifd.-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, Folkertusstraße, An der Friedenslinde, Burgstraße, Hauffstraße, Im Breul, Kalbacher Straße, Langwiesenweg, Maximilian-Kolbe-Straße, Spessartstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Pfarrackerweg, Uhlandstraße, Vogelsbergstraße.

Ifd.-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	Folkertusstraße 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	Oberhöchstadter Straße 59	11632
8)	Lorenz	Heidemarie	Ricarda-Huch-Straße 10 61350 Bad Homburg	7386
9)	Schafferhans	Sabrina	Sodener Straße 2 61350 Bad Homburg	12510
10)	Krüger	Lutz	Alfred-Delp-Straße 3	10480
11)	Malek	Karl-Martin	Hospitalstraße 12a	6473
12)	Fenske	Jörg	Marienbader Straße 12b 61273 Wehrheim	5623
13)	Benze	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	Sinzheimer Straße 7 76532 Baden-Baden	10102
18)	Mattausch	Karsten-Hans	Postfach 56 01 59 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)