

Geschäftsbericht 2025



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025

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 2025 setzte die Weltwirtschaft ihr moderates Wachstum fort. Allerdings blieb das Wachstum angesichts zunehmender geopolitischer Spannungen und handelspolitischer Konflikte unter dem langfristigen Durchschnitt. Handelshemmnisse, schwankende Energiepreise und geopolitische Risiken belasteten die weltwirtschaftliche Entwicklung weiterhin.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich auch im Jahr 2025 nur schwach. Nach den Rückgängen in den Jahren 2023 und 2024 wurde lediglich ein geringes Wachstum erreicht. Nach aktuellen Prognosen stieg das reale Bruttoinlandsprodukt um rund 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Dies deutet auf eine nur langsame Stabilisierung nach der wirtschaftlichen Schwächephase hin.

Zu den wichtigsten Ursachen für die weiterhin verhaltene Entwicklung zählen hohe Energiepreise, ein hohes Zinsniveau, strukturelle Wettbewerbsnachteile sowie internationale Handelsbeschränkungen. Besonders protektionistische Maßnahmen wirkten sich negativ auf die exportorientierte Industrie aus. Zwar zeigten sich im Jahresverlauf erste leichte Erholungstendenzen, insgesamt blieb die Stimmung in der Wirtschaft jedoch gedämpft. Viele Unternehmen berichteten weiterhin von zurückhaltender Nachfrage und einer geringen Investitionsbereitschaft. Für 2026 werden zwar etwas höhere Wachstumsraten erwartet, die Erholung dürfte jedoch nur langsam voranschreiten.

Die Inflationsrate in Deutschland blieb im Jahr 2025 moderat. Gemessen am Verbraucherpreisindex lag sie im Jahresdurchschnitt bei etwa 2,2 %, nachdem die Teuerung im Vorjahr deutlich zurückgegangen war.

Diese Entwicklung zeigte sich auch im Baugewerbe. Die Baupreise stiegen zwar weiter an, jedoch weniger stark als in den Jahren zuvor. Vor allem im Neubau verlangsamte sich der Preisanstieg, auch wenn das Preisniveau insgesamt hoch blieb.

Besonders stark verteuerten sich die Instandhaltungsarbeiten an bestehenden Wohngebäuden. In diesem Bereich stiegen die Preise seit Ende 2019 um insgesamt 50,4 %. Insgesamt zeigte sich für das Jahr 2025 eine langsame wirtschaftliche Stabilisierung, der jedoch weiterhin strukturelle und konjunkturelle Probleme entgegenstehen.

Auch die Wohnungswirtschaft war von diesen Rahmenbedingungen betroffen. Trotz des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum erholte sich der Wohnungsbau im Jahr 2025 nur geringfügig. Hohe Zinsen, gestiegene Baukosten und bürokratische Hürden führten dazu, dass viele Bauvorhaben sich weiterhin verzögerten oder nicht umgesetzt wurden.

Die Zahl der Baugenehmigungen nahm im Jahr 2025 zwar leicht zu, lag jedoch weiterhin deutlich unter dem notwendigen Niveau, um den Wohnraummangel spürbar zu verringern. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen blieb ebenfalls niedrig. Nach Prognosen des ifo-Instituts wurden im Jahr 2025 rund 205.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit setzte sich der rückläufige Trend fort. Für das Jahr 2026 wird ein weiterer Rückgang auf etwa 185.000 Wohnungen erwartet.

Die weiterhin niedrige Zahl an Neubauten verdeutlicht die anhaltenden Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Zudem haben sich die Zeiträume zwischen Genehmigung und Fertigstellung verlängert. In Kombination mit der hohen Nachfrage und dem begrenzten Angebot führt dies weiterhin zu steigenden Mieten und angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungs- und Metropolregionen.

Vor diesem Hintergrund befinden sich die Städte Oberursel und Kronberg weiterhin in einem grundsätzlich positiven Umfeld für die Errichtung und Bewirtschaftung von Mietwohnraum. Die attraktive Lage im Rhein-Main-Gebiet sorgt dafür, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen in beiden Kommunen auch langfristig auf einem hohen Niveau verbleibt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering sein wird.

Nach einer Modellrechnung des Hessischen Statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten für den Zeitraum von 2021 bis 2050 ist im Hochtaunuskreis mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls ein Anstieg der Haushaltszahlen erwartet. Diese demografischen Perspektiven sowie die bevorzugte Lage am Rand des Taunus sprechen dafür, dass beide Gemeinden auch langfristig als attraktive und nachfragestarke Wohnstandorte einzustufen sind.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Bestand am 31.12.2024	1.749	1.119	50
Zugang 2025	6	4	3
Abgang 2025	1	0	0
Bestand am 31.12.2025	1.754	1.123	53

Durch den Abschluss der Aufstockung in der Alexander-Hess-Straße 2–8 in Oberursel wurden vier Zwei-Zimmer-Wohnungen und zwei Vier-Zimmer-Wohnungen sowie vier Stellplätze neu geschaffen. Eine Wohnung ist infolge einer Wohnungszusammenlegung entfallen. Darüber hinaus sind in der Hohemarkstraße 26–28 drei Rollatorenboxen errichtet worden.

Der Objektbestand gliedert sich geografisch zum 31.12.2025 wie folgt:

	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Sonstige Einheiten
Oberursel	1.540	924	53
Kronberg	209	196	0
Frankfurt/M.	5	3	0
Summe	1.754	1.123	53

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

Modernisierung und Instandhaltung

Im Jahr 2025 wurden 4.678.900,08 Euro (Vorjahr 5.225.964,95 Euro) für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet, wovon 919.892,62 € aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen betrafen. Dies entspricht 42,35 Euro / m² Wohnfläche (Vorjahr 47,52 Euro / m²).

Die umfassende energetische Modernisierung und Sanierung der Liegenschaft Oberursel, Alexander-Hess-Straße 2 – 8 mit 34 Wohneinheiten wurde in 2025 bis auf Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen fertiggestellt. Die Maßnahmen umfassten insbesondere die Dämmung der Gebäudehülle, den Einbau neuer isolierverglaster Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden sowie die Erneuerung der bisherigen dezentralen Gasbeheizung durch eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung mittels Wärmepumpen und Solaranlagen. Darüber hinaus wurden die Balkone, die Haus- und Wohnungseingangstüren und die Briefkastenanlagen erneuert. Ferner wurde die Elektroinstallation sowie ein Teil der Bäder modernisiert und die Treppenhäuser renoviert. Zeitgleich erfolgte eine Aufstockung um eine Etage mit sechs zusätzlichen Wohnungen sowie die Errichtung von vier PKW-Stellplätzen.

Nach Abschluss der Arbeiten entspricht die Liegenschaft dem energetischen Standard eines KfW-55-Hauses. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 6,7 Mio. Euro und werden bis auf ein Darlehen von 2,0 Mio. Euro aus Eigenmitteln finanziert. Aufgrund des Umfangs der Maßnahmen erfolgt eine Aktivierung der Modernisierungskosten in der Bilanz.

Im Berichtsjahr wurde in der Hohemarkstraße 73 eine Strangsanierung durchgeführt. Dabei erfolgte insbesondere die Erneuerung der vertikalen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Abwasser. Ziel der Maßnahmen ist die nachhaltige Sicherung der technischen Gebäudesubstanz sowie die langfristige Reduzierung von Instandhaltungsrisiken. Teilweise wurden im Zuge der Arbeiten auch angrenzende Sanitärbereiche modernisiert. Die hierfür angefallenen Kosten beliefen sich auf insgesamt rund 390.000 Euro.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025 lag auf der Renovierung von 33 Wohnungen nach einem Mieterwechsel. Zu den durchgeführten Arbeiten zählten die Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie der Heizungsanlagen, die Erneuerung der Fußböden sowie Fliesen- und Malerarbeiten. Insgesamt beliefen sich die Kosten auf rund 1.332.700 Euro, was durchschnittlich etwa 40.385 Euro pro Wohnung entspricht.

Vermietung

Im Jahr 2025 kündigten 97 (Vorjahr 100) Mieter ihre Wohnung. Davon wechselten 26 Mieter (Vorjahr 26) 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 2025 erfolgten Mieterhöhungen sowohl nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) als auch nach § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen). Die Mieterhöhungen nach § 558 BGB erfolgten mit einer moderaten Anpassung von 5 % und lagen damit deutlich unterhalb der gesetzlich zulässigen Obergrenze von 20 %.

Zusätzlich erfolgten Erhöhungen der Nutzungsentgelte 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 10.541.600 Euro auf 10.992.100 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um 450.500 Euro bzw. 4,3 %.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche betrug im Jahr 2025 7,75 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:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung in %
Bewirtschaftungstätigkeit	2.006,6	2.971,9	-32,5
Andere Lieferungen und Leistungen	-11,8	-3,6	>100,0
Finanzergebnis	75,0	86,7	-13,5
Mitgliederbetreuung	-124,2	-112,0	10,9
Ordentliches Ergebnis	1.945,6	2.943,0	-33,9
Sonstiges Ergebnis	5,1	208,1	-97,5
Ergebnis vor Steuern	1.950,7	3.151,1	-38,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.950,7	3.151,1	-38,1

Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Jahr 2025 ein um 965,3 TEUR geringerer Überschuss als im Jahr 2024 erwirtschaftet worden. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich der Anstieg der Instandhaltungskosten von 1.039,7 TEUR, die um 203,1 TEUR höheren Aufwendungen für Abschreibungen sowie die um 44,6 TEUR gestiegenen Zinsaufwendungen. Ihnen gegenüber standen im Wesentlichen höhere Erlöse aus den Mieten von 450,4 TEUR.

Das Ergebnis des Bereiches Andere Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen und Elektroladestationen für E-Autos schloss mit einer Unterdeckung von 11,8 TEUR ab.

Im Leistungsbereich Mitgliederbetreuung können als Deckungsbeiträge lediglich die Eintrittsgelder der neu beigetretenen Mitglieder herangezogen werden, sodass sich auch im Jahr 2025 ein Fehlbetrag ergibt.

Das sonstige Ergebnis weist einen Überschuss von 5,1 TEUR aus. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung von Bauvorbereitungskosten sowie geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.950.698,02 Euro wurden 200.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.500.265,18 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 250.432,84 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	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,9	0,0	12,0	0,0
Sachanlagen	74.234,6	87,5	74.536,2	89,4
Finanzanlagen	1,7	0,0	1,7	0,0
Anlagevermögen	74.253,2	87,5	74.549,9	89,4
Unfertige Leistungen	3.766,9	4,4	3.729,8	4,5
Sonstiges Umlaufvermögen	6.856,8	8,1	5.064,6	6,1
Umlaufvermögen	10.623,7	12,5	8.794,4	10,6
Gesamtvermögen	84.876,9	100,0	83.344,3	100,0
Fremdmittel	32.489,2		32.795,8	
Rechnungsabgrenzungsposten	399,5		421,3	
Reinvermögen	51.988,2		50.127,2	
Reinvermögen Jahresanfang	50.127,2		47.012,8	
Vermögenszuwachs	1.861,0	3,7	3.114,4	6,6

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	6.505,4	7,7	6.353,3	7,6
Ergebnisrücklagen	45.232,4	53,3	43.532,2	52,2
Bilanzgewinn	250,4	0,3	241,7	0,3
Eigenkapital	51.988,2	61,3	50.127,2	60,1
Rückstellungen	163,9	0,2	155,2	0,2
Dauerfinanzierungsmittel	26.395,6	31,0	26.027,9	31,3
Andere Verbindlichkeiten	5.929,7	7,0	6.612,7	7,9
Verbindlichkeiten	32.489,2	38,2	32.795,8	39,4
Rechnungsabgrenzungsposten	399,5	0,5	421,3	0,5
Gesamtkapital	84.876,9	100,0	83.344,3	100,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.532,6 TEUR auf 84.876,9 TEUR erhöht.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von 2.223,2 TEUR Abgänge von 105,4 TEUR sowie Abschreibungen von 2.524,8 TEUR gegenüber.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung an der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH in Frankfurt am Main sowie Genossenschaftsanteile der Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG und der Volksbank Mittelhessen eG.

Unter Unfertige Leistungen werden im Geschäftsjahr 2025 die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.766,9 TEUR ausgewiesen (Vorjahr: 3.729,8 TEUR).

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich einschließlich des zur Ausschüttung vorgesehenen Bilanzgewinns um 1.861,0 TEUR auf 51.988,2 TEUR (Vorjahr: 50.127,2 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt damit 61,3 % gegenüber 60,1 % im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 367,7 TEUR auf 26.395,6 TEUR.

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

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet einen empfangenen Finanzierungszuschuss.

3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31.12.2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte sind vollständig durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2025 6.372.967 Euro. Dies stellt eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 1.787.937 Euro dar.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.112.600 Euro standen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.156.000 Euro sowie der Finanzierungstätigkeit von 168.600 Euro gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus Nettoeinzahlungen auf Geschäftsguthaben von 152.100 Euro sowie aus Darlehensvaluierungen in Höhe von 2.000.000 Euro. Demgegenüber standen Liquiditätsabflüsse aus der Tilgung von Darlehen von 1.632.400 Euro. Ferner entfielen auf Zinszahlungen 446.600 Euro und auf die Dividendenausschüttung 241.700 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	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	61,3	60,1	59,5
Eigenkapitalrentabilität	%	3,8	6,3	5,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	4,3	3,5
Cash-Flow	TEuro	4.478,3	5.354,2	4.257,1
Dynamischer Verschuldungsgrad		5,5	4,6	5,6
Tilgungskraft		2,7	3,7	3,2
Erlösschmälerung	%	1,6	2,1	2,1
Fluktuationsrate	%	5,5	5,7	5,9
Leerstandsquote	%	1,3	1,4	3,0
Instandhaltungskosten	Euro/m ²	34,02	25,07	32,84
Investitionen im Bestand	Euro/m ²	42,35	47,52	33,03
Zinsdeckung	%	4,3	4,1	4,1
Kapitaldienstdeckung	%	20,2	18,7	18,4
Mietenmultiplikator		7,0	7,2	5,9
Nutzungsgebühren	Euro/m ²	7,75	7,46	7,18
Betriebskosten	Euro/m ²	2,04	1,96	1,95
Heizkosten	Euro/m ²	1,05	1,13	1,09

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 weiterhin verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, des nach wie vor erhöhten Zinsniveaus, eines insgesamt hohen Baukosten- und Preisniveaus sowie anhaltender geopolitischer Unsicherheiten bestehen auch im Jahr 2026 Risiken für die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft.

Nach den starken Zinsanhebungen der Jahre 2022 bis 2024 ist zwar seit 2025 eine geldpolitische Stabilisierung erkennbar, das Zinsniveau wird jedoch auch in 2026 voraussichtlich deutlich über dem langjährigen Durchschnitt bleiben. Die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bleibt dadurch kostenintensiv. Insbesondere langfristige Investitionsentscheidungen stehen weiterhin unter dem Risiko steigender Kapitaldienstbelastungen und eingeschränkter Wirtschaftlichkeit. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird für 2026 zwar wieder leicht positiv eingeschätzt, bleibt jedoch anfällig für externe Schocks, insbesondere durch geopolitische Konflikte, Energiepreisrisiken und Unsicherheiten im internationalen Handel.

Nach dem historischen Baupreisschock der Jahre 2020 bis 2024, in dessen Verlauf die Baupreise insgesamt um rund 44 % gestiegen sind, hat sich die Dynamik der Preissteigerungen zuletzt deutlich abgeschwächt. Dennoch bleibt das Preisniveau auch im Jahr 2026 hoch und liegt weiterhin über der allgemeinen Inflationsrate.

Der anhaltende Preisdruck ging dabei vor allem vom Ausbaugewerbe aus, das rund 56 % der Bauleistungen im Wohnungsbau ausmacht. Die Preise für Ausbaurbeiten lagen im zweiten Quartal 2025 um 3,7 % über dem Vorjahresniveau. Besonders stark verteuerten sich technische Gewerke, darunter Heiz- und Wassererwärmungsanlagen (+4,5 %) sowie elektro-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen (+5,7 %). Demgegenüber entwickelten sich die Preise im Rohbau moderater und stiegen im gleichen Zeitraum um 2,5 %, wobei Beton- und Mauerarbeiten lediglich Zuwächse von rund 1,5 % verzeichneten.

Ab 2026 ist mit einer schrittweisen Erholung der Bauwirtschaft und einer steigenden Kapazitätsauslastung zu rechnen. Damit geht das Risiko erneuter Baupreissteigerungen einher, insbesondere in den Bereichen Ausbaugewerbe, Technische Gebäudeausrüstung sowie Energieeffizienz- und Klimaschutzmaßnahmen. Preisrückgänge, die aufgrund der bislang rückläufigen Nachfrage erwartet wurden, haben sich bislang nur begrenzt realisiert.

Der seit 2022 rückläufige Trend bei den Baugenehmigungen wirkt sich zeitverzögert auf die Investitionen im Wohnungsbau aus. Trotz einer erwarteten leichten Belebung ab 2026 bleibt das Risiko einer langsamen Erholung mit weiterhin geringer Neubautätigkeit sowie verschobenen oder reduzierten Modernisierungsmaßnahmen bestehen.

Insbesondere bei kostenintensiven Neubauprojekten bleibt die Wirtschaftlichkeit stark von den Förderbedingungen, der Zinsentwicklung und der weiteren Entwicklung der Baukosten abhängig. Auch die Preise für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten haben sich zuletzt überdurchschnittlich entwickelt. Für 2026 ist davon auszugehen, dass diese Kosten weiter steigen, da insbesondere der Fachkräftemangel sowie erhöhte technische Anforderungen, etwa im Bereich der energetischen Sanierung, preistreibend wirken.

Die im Jahr 2024 verabschiedete EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) ist eine europäische Regelung mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen von Gebäuden schrittweise zu senken. Hierzu sollen insbesondere ältere und energetisch weniger effiziente Gebäude sukzessive modernisiert werden. Die Richtlinie wird von den EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt; Zeitpunkt, Umfang und konkrete Anforderungen stehen derzeit noch nicht vollständig fest.

Mit der Umsetzung der EPBD werden sich für die Genossenschaft mittelfristig zusätzliche Anforderungen an die energetische Qualität des Gebäudebestands ergeben. Daraus resultiert ein regulatorisches Risiko, da Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen maßgeblich von der nationalen Ausgestaltung sowie von der Ausrichtung und Verfügbarkeit öffentlicher Förderprogramme abhängen.

Energetische Modernisierungen gehen mit einem zusätzlichen Investitionsbedarf einher. Trotz zuletzt abgeschwächter Baupreissteigerungen bleibt das allgemeine Kostenniveau hoch, sodass wirtschaftliche Belastungen einzelner Projekte nicht ausgeschlossen werden können. Vor dem Hintergrund eines weiterhin erhöhten Zinsniveaus kann dies auch Auswirkungen auf die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung haben.

Die Möglichkeiten zur Refinanzierung über Nutzungsentgelte sind rechtlich begrenzt und unterliegen sozialen Gesichtspunkten. Daher ist eine sorgfältige Abwägung zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, der Inanspruchnahme von Fördermitteln und einer sozialverträglichen Umsetzung erforderlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die EPBD die langfristige Investitions-, Instandhaltungs- und Finanzierungsplanung der Genossenschaft spürbar beeinflussen wird. Insbesondere bei energetisch ungünstigen Bestandsgebäuden kann der erforderliche Maßnahmenumfang zu erhöhten finanziellen Belastungen führen und die Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte beeinträchtigen. Die damit verbundenen Risiken werden durch bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der nationalen Umsetzung, der Förderkulisse sowie der weiteren Zins- und Kostenentwicklung verstärkt. Eine frühzeitige Bestandsbewertung, eine klare Priorisierung der Maßnahmen sowie eine enge Abstimmung von Investitions-, Förder- und Finanzierungsplanung sind daher erforderlich, um potenzielle negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft zu begrenzen.

Der Vorstand verfolgt die weiteren Entwicklungen fortlaufend, um hieraus resultierende Risiken frühzeitig zu erkennen, und ergreift bei Bedarf unter Anwendung des unternehmensinternen Risikomanagementsystems geeignete Maßnahmen zur Steuerung der identifizierten Risiken. Dies schließt auch die kontinuierliche Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten ein.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum, der wirtschaftlich ausgewogenen und sozial verträglichen Mietpreisgestaltung sowie der fortlaufenden, auch energetischen Sanierung des Wohnungsbestands wird derzeit nicht mit erhöhten Leerstands- oder Fluktuationsquoten gerechnet. Die Mieterträge sind durch bestehende Nutzungs- und Mietverträge abgesichert. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen nicht, da die vereinbarten Entgelte in vielen Fällen unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus liegen.

Im Rahmen der Neuvermietung erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung aller Mietinteressenten. Durch ein aktives Forderungsmanagement wird ein regelmäßiger Zahlungseingang sichergestellt. Das Risiko von Mietausfällen ist grundsätzlich vorhanden, Zahlungsrückstände werden jedoch zeitnah verfolgt. Insgesamt wird das Ausfallrisiko als gering eingeschätzt, was sich auch in einer langjährig stabilen Forderungsausfallquote von unter 1 Promille der Mieterträge widerspiegelt.

Die langfristigen Fremdmittel der Genossenschaft bestehen nahezu vollständig aus langfristigen, dinglich gesicherten Annuitätendarlehen. Ein Teil dieser Darlehen wurde durch den Abschluss von Forward-Vereinbarungen bereits frühzeitig zu günstigen Zinssätzen prolongiert beziehungsweise abgelöst, sodass sich Zinssteigerungen insoweit derzeit nicht belastend auswirken. Sämtliche bislang prolongierten Darlehen sowie die überwiegende Zahl der neu abgeschlossenen Finanzierungen werden in Form von Festzinsdarlehen mit vollständiger Tilgung vereinbart.

Durch diese Finanzierungsstruktur sowie aufgrund der fortschreitenden Zinsdegression infolge des laufenden Tilgungsfortschritts sind die Zinsänderungsrisiken innerhalb des Darlehensportfolios insgesamt als begrenzt einzustufen.

Für die Genossenschaft waren im Geschäftsjahr 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Auch nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Gleichwohl können weitere Anstiege der Baukosten und der Finanzierungskosten sowie zunehmend strengere energiepolitische Vorgaben zu einer Verschlechterung der unternehmerischen Rahmenbedingungen führen.

4.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands bleibt auch zu Beginn des Jahres 2026 herausfordernd. Nach zwei Jahren schwacher Konjunktur und einer geringen Wachstumsdynamik im Jahr 2025 ist auch für 2026 nur ein moderates Wirtschaftswachstum zu erwarten. Zwar konnte die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2025 mit einem leichten Plus von etwa 0,2 % ihr Schrumpfen beenden, doch bleibt die grundlegende Dynamik gering, sie ist geprägt von strukturellen Schwierigkeiten im produzierenden Gewerbe, einer schwachen Exportentwicklung und anhaltenden Investitionshemmnissen.

Neben der konjunkturellen Schwäche wirkt der tiefgreifende strukturelle Wandel weiterhin als Belastung für die deutsche Wirtschaft. Digitalisierung, Dekarbonisierung, demografischer Wandel und geopolitische Unsicherheiten erfordern kostspielige Anpassungen, während gleichzeitig traditionell starke Sektoren wie die Industrie unter einem gestiegenen Wettbewerbsdruck stehen.

Auch für 2026 sind keine kräftigen Investitionsimpulse vonseiten der Industrie oder des Mittelstands in Sicht. Der anhaltende Mangel an Wachstumstreibern und Unsicherheiten im internationalen Handel dämpfen die ohnehin schon verhaltenen Erwartungen. Risiken bestehen weiterhin im globalen Umfeld, insbesondere durch mögliche Handelskonflikte und protektionistische Maßnahmen, die die internationale Handelsdynamik zusätzlich belasten können.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zu Jahresbeginn nicht verbessert. Ein zentraler Frühindikator für die Konjunktur, der ifo Geschäftsklimaindex, verharrte im Januar bei 87,6 Punkten. Bereits Ende Dezember 2025 war der Index auf diesen Wert gesunken, was auf eine anhaltend pessimistische Stimmung der Unternehmen hindeutet. Volkswirte hatten hingegen im Schnitt mit einem Anstieg auf 88,2 Punkte gerechnet. Während die Einschätzung der aktuellen Lage auf niedrigem Niveau stabil blieb und im Januar 2026 geringfügig nach oben korrigiert wurde, trübten sich die Erwartungen der Unternehmen weiter ein. Entsprechend gedämpft fallen die Aussichten für das erste Halbjahr 2026 aus.

Diese Entwicklung signalisiert, dass trotz leichterer Erholungstendenzen in einzelnen Quartalen bislang keine breite Aufbruchstimmung zu verzeichnen ist. Viele Unternehmen planen aufgrund rückläufiger Neuaufträge ihre Produktion an die schwache Nachfrage anzupassen, was ein deutliches Zeichen für Zurückhaltung ist. Auch auf regionaler Ebene bleiben die Aussichten im Jahr 2026 verhalten. In vielen Bundesländern signalisierten regionale Wirtschaftsindikatoren wie die Geschäfts- und Konjunkturbarometer nur geringe Verbesserungen oder stagnierende Stimmungsbilder. Auch in Hessen bleibt die Stimmung unter Unternehmen weiterhin verhalten, mit nur moderaten Anstiegen der Indikatoren und deutlicher Zurückhaltung bei den Investitionsplänen.

Makroökonomische Prognosen gehen für 2026 von einem moderaten Wachstum aus, was mit realem BIP-Zuwachs im Bereich von etwa 0,8 % bis 1,5 %, je nach Szenario und Prognoseinstitution einhergeht. Dies zeigt, dass sich zwar erste Erholungstendenzen abzeichnen, die wirtschaftliche Dynamik jedoch insgesamt schwach bleibt und deutliche strukturelle Herausforderungen bestehen.

Insgesamt deuten die aktuellen Daten und Stimmungsindikatoren darauf hin, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2026 weiterhin unter Druck steht, ohne klare Zeichen einer kräftigen Erholung.

In den großen Ballungsräumen Deutschlands bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch, während die Bauaktivität vielerorts nicht ausreichend zunimmt. Dieses Problem wird sich auch 2026 fortsetzen. Fehlende Neubauten, langwierige Genehmigungsverfahren und steigende Baukosten dämpfen das Angebot. Gleichzeitig wirken geopolitische Unsicherheiten und demografische Herausforderungen belastend auf den Immobilienmarkt, was eine schnelle Entspannung unwahrscheinlich erscheinen lässt.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und aufgrund unserer günstigen Lage in der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Main, die nach wie vor zu den vielversprechendsten Wirtschaftszentren Europas gehört und mit einem vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot überzeugt, rechnen wir auch weiterhin mit einer hohen und stabilen Nachfrage nach Wohnraum.

Unsere Aktivitäten werden künftig verstärkt auf die Dekarbonisierung unseres bestehenden Immobilienbestands ausgerichtet sein. Angesichts der zunehmenden rechtlichen Vorgaben, der steigenden Energiepreise und der dringenden Herausforderungen des Klimawandels ist dies ein notwendiger Schritt, um unsere Gebäude zukunftsfähig und nachhaltig zu gestalten. Gleichzeitig behalten wir stets die sich kontinuierlich verändernden gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an unsere Immobilien im Blick. Dies umfasst nicht nur die Anpassung an aktuelle Vorschriften, sondern auch die Antizipation zukünftiger Trends und Bedürfnisse der Mieter und Nutzer, um langfristige Wertstabilität und Attraktivität unserer Objekte zu gewährleisten.

Durch unsere ausgewogene und verantwortungsvolle Mietpreispolitik, die nicht auf eine kurzfristige Maximierung der Einnahmen ausgerichtet ist, sehen wir uns gut aufgestellt, auch künftig als verlässlicher und zeitgemäßer Wohnraumanbieter wahrgenommen zu werden. Unser Ziel ist es, ein marktgerechtes Wohnungsangebot zu fairen und sozial verträglichen Mietkonditionen bereitzustellen und damit langfristige Mietverhältnisse sowie stabile Nachbarschaften zu fördern.

Um weiterhin einen Beitrag zur Entlastung der anhaltend angespannten Wohnraumsituation im Hochtaunuskreis zu leisten, werden wir unsere Aktivitäten im Bereich der Neubautätigkeit sowie beim Erwerb von Immobilien für den eigenen Bestand konsequent fortsetzen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung barrierearmer und senioren gerechter Wohnungen, um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen und selbstbestimmtes Wohnen auch im höheren Alter zu ermöglichen.

Ergänzend zu dieser Geschäftspolitik gehört es, bei sich bietenden Gelegenheiten potenziell geeignetes Bauland zu erwerben, um langfristige Entwicklungsperspektiven zu sichern und zukünftige Wohnungsbauprojekte vorausschauend vorbereiten zu können.

5. Prognosebericht

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird auch künftig auf der nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestandes liegen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass unsere Wohnungen auch unter sich stetig wandelnden Marktbedingungen dauerhaft ein attraktives und nachgefragtes Angebot darstellen.

Diese nachhaltige Entwicklung wird sowohl durch die Realisierung von Neubauprojekten als auch durch die kontinuierliche Modernisierung des bestehenden Bestandes vorangetrieben. Darüber hinaus werden weitere Neubauvorhaben geprüft, auch in Fällen, in denen ein Abriss von Altbeständen vorgesehen ist.

Vor dem Hintergrund weiterhin steigender Baukosten, höherer Fremdkapitalzinsen sowie zunehmender regulatorischer Anforderungen ist es erforderlich, sämtliche geplanten Maßnahmen regelmäßig auf ihre wirtschaftliche und technische Umsetzbarkeit zu überprüfen.

Ein zentraler Fokus unserer Geschäftstätigkeit liegt zudem auf der nachhaltigen Weiterentwicklung unseres Bestandes hin zur Klimaneutralität. Damit verbunden sind die Werterhaltung unserer Immobilien sowie die Sicherstellung ihrer langfristigen Vermietbarkeit. Die Instandhaltungsplanung für die kommenden fünf Jahre sieht hierfür jährliche Investitionen zwischen 6,9 Mio. Euro und 11,1 Mio. Euro für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Für das laufende Geschäftsjahr sind insgesamt rund 10,7 Mio. Euro für entsprechende Maßnahmen eingeplant. Darin enthalten sind 1,8 Mio. Euro für umfassende Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln.

Für das Objekt Dornbachstraße 61 - 65 mit insgesamt 36 Wohnungen ist im Hinblick auf die angestrebte CO₂-Neutralität der Austausch der Gasetagenheizungen durch eine mit Wärmepumpen betriebene zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden zudem die Fassaden und Balkone instandgesetzt und erhalten einen neuen Anstrich, ebenso werden die Fenster erneuert. Saniert werden zudem die Bäder sowie die Wasser- und Abwasserstränge genauso wie die Elektroinstallation in den Treppenhäusern und Kellern. Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage ausgestattet, die Küchen und Bäder werden an eine zentrale Lüftungsanlage angeschlossen. Die hierfür insgesamt veranschlagten Kosten belaufen sich auf 4.650.000 Euro.

Am Standort Am Gaßgang 18 - 22 ist die Sanierung der Flachdächer sowie der Ersatz der gasbetriebenen Heizungsanlage durch Wärmepumpen geplant. Für diese Maßnahmen sind Gesamtkosten in Höhe von 1.060.000 Euro vorgesehen.

In der Liegenschaft Im Rosengärtchen 78 erfolgt ebenfalls die Umstellung der gasbetriebenen Zentralheizungsanlage auf Wärmepumpen. Die hierfür kalkulierten Kosten belaufen sich auf 625.000 Euro. Zusätzlich ist für das Objekt eine Strangsanierung im Umfang von 430.000 Euro vorgesehen.

In einer weiteren Liegenschaft in der Lahnstraße ist ebenfalls eine Strangsanierung geplant, für die Kosten in Höhe von 210.000 Euro veranschlagt sind. Weitere Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von rund 46.000 Euro sind für mehrere Anwesen in Kronberg, Sudetenring vorgesehen. Zudem ist für das Gebäude Dornbachstraße 29 - 33 die Dämmung eines Fassadenteils geplant, die Kosten hierfür belaufen sich auf 85.000 Euro.

Sämtliche Finanzierungen erfolgen aus Eigenmitteln.

Im Geschäftsjahr wurden die notariellen Kaufverträge über den Erwerb von zwei Wohnungen in Oberursel-Stierstadt geschlossen. Es handelt sich hierbei um den Wohnungserwerb innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt elf Wohneinheiten, von denen sich bereits neun Wohneinheiten im Eigentum der OWG befinden. Der wirtschaftliche Übergang beider Wohnungen erfolgt in 2026. Weitere Ankäufe sowie Verkäufe von Wohnimmobilien sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Angesichts des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs in Oberursel und Kronberg, der stabilen Ertragslage, der geplanten und bereits umgesetzten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der steigenden Effizienz interner Prozesse erwarten wir eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss zwischen 1,3 Mio. Euro und 1,9 Mio. Euro.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	Euro	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>16.939,15</u>	16.939,15	12.022,46
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.595.044,24		72.120.032,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	760.762,14		785.766,84
3. Grundstücke ohne Bauten	1.027.304,36		1.027.304,36
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.129,59		49.150,87
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.170,11		98.498,12
6. Bauvorbereitungskosten	423.949,53		455.465,42
7. Geleistete Anzahlungen	<u>251.230,27</u>	74.234.590,24	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	780,00		780,00
2. Andere Finanzanlagen	<u>900,00</u>	<u>1.680,00</u>	<u>900,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		74.253.209,39	74.549.921,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.766.902,62	3.766.902,62	3.729.771,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.769,42		51.900,33
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.984,37		93.975,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>326.022,31</u>	483.776,10	333.697,44
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.372.966,99</u>	<u>6.372.966,99</u>	<u>4.585.030,32</u>
Umlaufvermögen insgesamt		10.623.645,71	8.794.374,42
Bilanzsumme		<u><u>84.876.855,10</u></u>	<u><u>83.344.295,42</u></u>

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite		31.12.2025	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.280,00		99.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.376.570,20		6.241.314,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.520,00</u>	6.505.370,20	12.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 56.592,64 Euro; i. V. 55.645,32 Euro			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000,00 Euro; im Vorjahr 320.000,00 Euro	5.620.000,00		5.420.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.400.000,00		3.400.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.500.265,18 Euro; im Vorjahr 2.589.336,31 Euro	<u>36.212.441,24</u>	45.232.441,24	34.712.176,06
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.950.698,02		3.151.084,90
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-1.700.265,18</u>	<u>250.432,84</u>	<u>-2.909.336,31</u>
Eigenkapital insgesamt		51.988.244,28	50.127.239,33
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>163.906,00</u>	163.906,00	155.229,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.275.325,76		19.936.072,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.120.311,01		6.091.812,47
3. Erhaltene Anzahlungen	4.928.440,81		4.742.252,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	348.096,81		523.508,75
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	354.034,82		789.038,94
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.489,16 Euro; i. V. 3.549,96 Euro	<u>299.048,50</u>	32.325.257,71	557.807,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	399.447,11	399.447,11	421.334,62
Bilanzsumme		<u>84.876.855,10</u>	<u>83.344.295,42</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.089.054,61	14.252.957,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.082,86</u>	11.549,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	37.131,31	198.880,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	80.696,84	118.899,41
4. Sonstige betriebliche Erträge	147.618,33	240.986,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.645.645,71	6.375.516,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.427,99</u>	<u>5.003,95</u>
Rohergebnis	7.707.510,25	8.442.753,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.425.013,74	1.371.094,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 2.212,80 Euro; im Vorjahr 2.320,80 Euro	<u>308.200,04</u>	291.690,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.527.587,94	2.203.076,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	537.931,57	527.143,01
9. Erträge aus Beteiligungen und anderen Finanzanlagen	48,00	51,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	74.935,51	86.670,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	446.622,14	402.012,79
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-13,69</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern	2.537.152,02	3.734.457,49
14. Sonstige Steuern	<u>586.454,00</u>	<u>583.372,59</u>
15. Jahresüberschuss	1.950.698,02	3.151.084,90
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>1.700.265,18</u>	<u>2.909.336,31</u>
17. Bilanzgewinn	<u>250.432,84</u>	<u>241.748,59</u>

Anhang für das
Geschäftsjahr 2025

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.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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.

Nach der umfassenden Modernisierung der Liegenschaft Alexander-Hess-Straße 2 – 8 wurde, für die Abschreibung der nachträglichen Herstellungskosten sowie der vorhandenen Restbuchwerte, eine neue Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Modernisierungsgrades ermittelt.

- 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 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.

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 Abzinsungszinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den „Immateriellen Vermögensgegenständen“ handelt es sich um Betriebssoftware, Anwenderprogramme sowie entsprechende Lizenzzahlungen. Die Zugänge in Höhe von 7.723,10 Euro betreffen die Lizenzzahlungen für eine neue Internet-Telefonanlage.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Fertigstellung der Großmodernisierung und Aufstockung der Liegenschaft Alexander-Hess-Straße 2 - 8, 1.805.658,68 Euro aktiviert. In den Zugängen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 59.227,26 Euro enthalten. In den Liegenschaften Hohe- markstraße 61, Usastraße 40, Usastraße 41 sowie Siemensstraße 3 wurden drei neue Fahrradabstellplätze sowie Rollatorenboxen errichtet, wofür zusammen 13.335,51 Euro aktiviert wurden.

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

Die Position „Bauvorbereitungskosten“ beinhaltet überwiegend Architekten- und Ingenieurleistungen für Neubau- und Großmodernisierungsvorhaben. Die Zugänge im Geschäftsjahr betragen 73.858,49 Euro, wovon 21.469,58 Euro auf aktivierte Eigenleistungen entfallen. Für zwei nicht realisierte Bauvorhaben wurden die angefallenen Aufwendungen von insgesamt 105.374,38 Euro abgeschrieben.

Bei „Geleisteten Anzahlungen“ sind Zahlungen auf zwei in 2026 zugehende Wohnungen ausgewiesen.

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

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

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

Aus dem Jahresüberschuss von 1.950.698,02 Euro wurden 200.000,00 Euro = ein Anteil von 10,3 % der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Rückstellung Interne Jahresabschlusskosten	59.000,00 Euro
Rückstellung für Prüfungskosten	38.000,00 Euro
Rückstellungen für Prozesskosten	24.000,00 Euro
Rückstellung für Urlaubsansprüche	23.600,00 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 Belegungsbindung für zwölf Wohnungen der Liegenschaft Kronberg, Friedensstraße 2 - 8 ausgewiesen. Über diesen Zeitraum erfolgt zugleich die erfolgswirksame Vereinnahmung.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge 2025 Euro	Abgänge 2025 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2025 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	109.852,44	7.723,10	0,00	0,00	117.575,54
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.013.368,71	1.821.235,93	0,00	0,00	113.834.604,64
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	146.547,45	0,00	0,00	0,00	146.547,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	577.971,20	76.828,54	0,00	0,00	654.799,74
Bauvorbereitungskosten	455.465,42	73.858,49	105.374,38	0,00	423.949,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	251.230,27	0,00	0,00	251.230,27
Summe	116.499.569,03	2.223.153,23	105.374,38	0,00	118.617.347,88
Finanzanlagen					
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
Anlagevermögen insgesamt	116.611.101,47	2.230.876,33	105.374,38	0,00	118.736.603,42

Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

Abschreibungen	Stand 01.01.2025 Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgängen Euro	Veränderungen i. Z. m. Umbuchungen Euro	Abschreibungen des Gj. Euro	Zuschreibungen Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Buchwert 31.12.2025 Euro
Immaterielle Vermögens- Gegenstände	97.829,98	0,00	0,00	2.806,41	0,00	100.636,39	16.939,15
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	39.893.335,78	0,00	0,00	2.346.224,62	0,00	42.239.560,40	71.595.044,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.486.182,71	0,00	0,00	25.004,70	0,00	1.511.187,41	760.762,14
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	97.396,58	0,00	0,00	9.021,28	0,00	106.417,86	40.129,59
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	479.473,08	0,00	0,00	39.156,55	0,00	518.629,63	136.170,11
Bauvorbereitungskosten	0,00	105.374,38	0,00	105.374,38	0,00	0,00	423.949,53
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	251.230,27
Summe	41.963.350,49	105.374,38	0,00	2.524.781,53	0,00	44.382.757,64	74.234.590,24
Finanzanlagen							
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
Anlagevermögen insgesamt	42.061.180,47	105.374,38	0,00	2.527.587,94	0,00	44.483.394,03	74.253.209,39

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

Verbindlichkeitspiegel		Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
			Euro	Euro	Euro		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2025)	20.275.325,76	1.539.408,21	4.550.374,80	14.185.542,75	20.275.325,76	GPR
	(2024)	(19.936.072,93)	(1.419.281,28)	(4.743.438,18)	(13.773.353,47)	(19.936.072,93)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2025)	6.120.311,01	224.688,84	947.076,05	4.948.546,12	6.120.311,01	GPR
	(2024)	(6.091.812,47)	(191.983,48)	(803.398,80)	(5.096.430,19)	(6.091.812,47)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	(2025)	4.928.440,81	4.928.440,81				
	(2024)	(4.742.252,25)	(4.742.252,25)				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	(2025)	348.096,81	348.096,81				
	(2024)	(523.508,75)	(523.508,75)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(2025)	354.034,82	354.034,82				
	(2024)	(789.038,94)	(789.038,94)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	(2025)	299.048,50	299.048,50				
	(2024)	(557.807,13)	(557.807,13)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(2025)	32.325.257,71	7.693.717,99	5.497.450,85	19.134.088,87	26.395.636,77	GPR
	(2024)	(32.640.492,47)	(8.223.871,83)	(5.546.836,98)	(18.869.783,66)	(26.027.885,40)	GPR

GPR = Grundpfandrechte

Sonstige Angaben

1) Zahl der 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6
Technische Mitarbeiter	5	0
Hausmeister	5	0
Reinigungskräfte	<u>0</u>	<u>1</u>
	15	7

Ferner wurden ein Auszubildender für den Ausbildungsberuf des Immobilienkaufmanns sowie drei Mitarbeiter „geringfügig“ beschäftigt (Gartenpflege, Hausmeistertätigkeit).

2) Mitgliederbewegung

Anfang	2025	4.639	Mitglieder	mit	39.356 Anteilen
Zugang	2025	108	Mitglieder	mit	1.921 Anteilen
Abgang	2025	134	Mitglieder	mit	1.071 Anteilen
Ende	2025	4.613	Mitglieder	mit	40.206 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	135.255,52 Euro
Die Haftsumme hat sich vermindert um	8.320,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2025	1.476.160,00 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) Prokurist

Peter Moritz

7) Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitgesellschafterin der TdW südwest Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, Mitglied bei der Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG (Haftsumme 800,00 Euro) und der Volksbank Mittelhessen 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 200.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.950.698,02 Euro einen Betrag von 1.500.265,18 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 2025 in Höhe von 250.432,84 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2025 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 6.260.821,88 Euro = 250.432,84 Euro.

Oberursel, den 26.03.2026

Der Vorstand



Welter



Weber



Schreck

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2025 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 2025 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2025 keine Einwendungen erhoben. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung die Einstellung eines Betrages von 200.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage, eines Betrages von 1.500.265,18 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnismrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2025 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 26.03.2026

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	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.

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, Silberstraße, Hegarstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Friedrichowitsch	Jörg	Hohemarkstraße 61	6532
2)	Hoffmann-Alfke	Rainer	Zelterstraße 2	4435
3)	Kirchhof	Anke	Hohemarkstraße 27	9774
4)	Böhmer	Wolfgang	Rheinstraße 20	4618
5)	Hauser-Galow	Oda-Brigitte	Hohemarkstraße 45a	8960

Wahlbezirk 5

Alexander-Hess-Straße, Rossertstraße, Berliner Straße 73, Freiligrathstraße, Friedensstraße, Zum Flemig, Erich-Ollenhauer-Straße, Im Taunusgarten, An der Billwiese, Beethovenstraße, Bleibiskopfstraße, Ebertstraße, Herzbergstraße, Kapersburgstraße, Mozartstraße, Richard-Wagner-Straße, Rosskopfweg, Wintersteinstraße.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Schultheis	Thomas	Freiligrathstraße 21	10923
2)	Koch	Guido	Freiligrathstraße 14	5772
3)	Niendorf	Manfred	Alexander-Hess-Straße 2	4682
4)	Puchas	Axel	Freiligrathstraße 12	10969
5)	Waibel	Tim	Freiligrathstraße 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	Im Portugall 12	6578
2)	Geißler-Burschil	Brigitte	Spessartstraße 7	4771
3)	Ibert	Jutta	Maximilian-Kolbe-Straße 6	12123
4)	Lichtblau	Dagmar	Bommersheimer Straße 81	5303
5)	Funke	Jürgen	Vogelsbergstraße 8	11801
6)	Becker	Rudolf	Folkbertusstraße 11	3006

Wahlbezirk 7

Kronberg

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

Wahlbezirk 8

Frankfurter Landstraße (gerade), Am Gaßgang, Mauerfeldstraße, Memeler Straße, Oberurseler Straße, Alois-Henninger-Straße, Am Heiligenrain, Am Schmidtstock, Am Wetebrunnen, An den Pappeln, Bahnweg, Birkenstraße, Danziger Straße, Eibenweg, Eichenstraße, Fahrgasse, Fuchstanzstraße, Gartenstraße, Görlitzer Straße, Hintergasse, Im Kirschenfeld, Kapellenstraße, Kiefernweg, Kiesweg, Kurmainzer Straße, Neugasse, Pfaffenweg, Pfingstbornstraße, Platanenstraße, Ruppertshainer Straße, Sankt-Sebastian-Straße, Steingasse, Steinstraße, Stettiner Straße, Taunusstraße, Ulmenstraße, Ursemer Straße, Weißkirchener Straße, Zedernweg.

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

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

Wahlbezirk 9

Oberursel und andere Orte. Hierunter fallen alle Mitglieder, deren Straßenbezeichnung nicht den Wahlbezirken 1 - 8 zugeordnet ist.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Hame	Inge	Vorstadt 28	7684
2)	Göpfert	Reiner	Füllerstraße 10	4408
3)	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	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
Internet: www.oberursel-owg.de