

Geschäftsbericht 2009



OBERURSELER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Wohnungsmarktsituation in Hessen und der Region Rhein-Main

Die demographische Situation in Hessen ist dadurch gekennzeichnet, dass die Bevölkerungszahl, bei erheblichen regionalen Unterschieden, seit mehreren Jahren sinkt. Während in Südhessen und dem Rhein-Main-Gebiet die Anzahl der Einwohner in der Vergangenheit zugenommen hat, ist vor allem in den nord- sowie osthessischen Landkreisen und Städten eine Abnahme der Bewohner zu verzeichnen.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,38 Euro befand sich das hessische Mietniveau oberhalb des gesamtdeutschen Mittelwertes. Vor allem in der Region Rhein-Main liegen die Wohnungsmieten vielfach über diesem Durchschnittswert. Ein weiterer Anstieg der Mieten wird prognostiziert. Die Marktsituation in unserem Gebiet ist infolgedessen gekennzeichnet von einer starken Nachfrage nach Wohnraum zu durchschnittlichen, das heißt für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Mietpreisen. Bedingt durch die noch andauernden Folgen der Finanzkrise, dürfte sich diese Situation in der nahen Zukunft eher noch verstärken als abschwächen.

Wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft

Unsere Genossenschaft befindet sich schon seit mehreren Jahren in einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Die Lage am Wohnungsmarkt in Oberursel ist gekennzeichnet durch ein hohes Mietniveau. Der Wohnstandort Oberursel bleibt gefragt, bedingt durch eine sehr gute Infrastruktur, eine optimale Verkehrsanbindung und die Nähe zur Mainmetropole Frankfurt. Für die Region Frankfurt und Umgebung werden für die Zukunft weiterhin ansteigende Mieten prognostiziert. Unvermindert besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen bei guter Ausstattung. Zur Sicherstellung der Vermietung sind wir bereits seit mehreren Jahren und auch zukünftig gefordert, die hohen Ansprüche der Wohnungsinteressenten zu erfüllen. Dies wird sich auch in den zukünftigen Geschäftsjahren weiterhin stark auf die Position „Instandhaltung und Modernisierung“ auswirken.

Unsere Geschäftsfelder

Neubautätigkeit

Der erste Bauabschnitt unseres Neubauprojektes Freiligrathstraße ist mit der Fertigstellung von 30 Wohnungen, verteilt auf vier Gebäude sowie einer Tiefgarage mit 31 Stellplätzen abgeschlossen. Die Wohnungen wurden planmäßig Anfang März 2010 an unsere neuen Mieter übergeben. Bei den Mietern handelt es sich überwiegend um zum Teil langjährige Mitglieder und nur zu einem Drittel um neue Mitglieder.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen durch Nutzung der Geothermie (Erdewärme) in Kombination mit elektrisch betriebenen Wärmepumpen. Durch diese innovative Form der Energiegewinnung profitieren unsere Mieter, da in Zukunft nur geringe Kosten für die Beheizung und Warmwasserversorgung entstehen werden. Die Erfahrungen aus diesem Pilotprojekt werden das künftige Handeln der Genossenschaft für den geplanten zweiten Bauabschnitt in der Freiligrathstrasse bestimmen.

Die OWG erzeugt außerdem mittels einer Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach der Liegenschaft Strom. Die Inbetriebnahme der Anlage erfolgte im Dezember 2009.

Wohnungsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2009 1662 Wohnungen. Die Verringerung um 8 Wohnungen gegenüber dem Stand zum 31.12.2008 folgt aus dem Abriss des letzten Hauses in der Freiligrathstraße und aus Wohnungszusammenlegungen.

683 Wohnungen oder 41,1 % des Bestandes sind öffentlich gefördert. Außerdem bewirtschaften wir 289 Garagen, 422 oberirdische Stellplätze, 166 Tiefgaragenplätze, 67 Abstellboxen und 26 sonstige Einheiten (eigengenutzte Räume, Läden, Gaststätten und Büros).

Wohnungsverwaltung für Dritte

In der Verwaltung der Genossenschaft befinden sich am 31.12.2009 vier Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 46 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ziel ist, nur noch Gemeinschaften zu verwalten, in denen die Genossenschaft überwiegend Eigentümer ist.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2009 kündigten 121 (Vorjahr 111) Mieter ihre Wohnung (83 im frei finanzierten und 38 im öffentlich geförderten Bestand). Davon wechselten 22 Mieter (Vorjahr 11) innerhalb unseres Bestandes. Die Weitervermietung erfolgte termingerecht. Sofern bekannt gegeben, waren Trennungen, Todesfälle, Wechsel des Wohnorts sowie Umzug ins Alters- oder Pflegeheim die Hauptgründe für die Kündigungen. Leerstände ergaben sich überwiegend in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen.

Fluktuationsrate	2009	2008	2007	2006
	7,28 %	6,65 %	8,03 %	8,06 %

Leerstandsquote	2009	2008	2007	2006
	2,29 %	1,32 %	2,35 %	1,15 %

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die Nutzungsgebühren haben sich im Vergleich zum Vorjahr von rund 6.393.286 Euro auf 6.451.738 Euro erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 58.452 Euro oder 0,91 % (unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen). Die durchschnittliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche betrug im Jahre 2009 5,08 Euro.

Entwicklung der Nutzungsgebühren m ² /Wohnfläche	2009	2008	2007	2006
	5,08 €	4,99 €	4,87 €	4,64 €

Erlösschmälerung in % der Sollmieten	2009	2008	2007	2006
	2,85 %	2,49 %	4,03 %	4,45 %

Entwicklung der im Geschäftsjahr angefallenen Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Heizkosten

	2009		2008		2007		2006
	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²	Veränderungen zum Vorjahr	€/ m ²
Instandhaltungskosten	20,83	-21,01 %	26,37	15,92 %	22,75	-37,57 %	36,44
Betriebskosten	13,91	-3,80 %	14,46	5,86 %	13,66	-2,65 %	14,01
Heizkosten	12,41	30,49 %	9,51	-18,58 %	11,68	21,04 %	9,65

Nach dem Instandhaltungsplan für die nächsten fünf Jahre werden die künftigen jährlichen Instandhaltungsaufwendungen zwischen 2,2 und 2,9 Mio. Euro betragen.

Die Entwicklung der Heizkosten ist von witterungsbedingten Einflüssen, aber auch von dem bewussteren Energieeinsatz unserer Nutzer abhängig. Die durch die OWG in der Vergangenheit durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen zeigen ihre Wirkung im Gesamtverbrauch der Liegenschaften, die jedoch durch Energiepreissteigerungen zum Teil wieder aufgehoben werden.

Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben wir im Jahre 2009 2.165.813 Euro aufgewendet.

Ein Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in 2009 war die Modernisierung nach Mieterwechsel von 35 Wohnungen. Die durchgeführten Tätigkeiten betrafen den Einbau von Gas- etagenheizungen, die Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallation, die Erneuerung der Fußböden sowie Fliesen- und Malerarbeiten. Hierfür entstand ein Gesamtaufwand von rund 732.000 Euro. Dies entspricht Modernisierungskosten von rund 21.000 Euro pro Wohnung.

In Oberursel-Stierstadt wurden in den Liegenschaften Taunusstraße 90 bis 104b die Hauskanalanschlüsse sowie die Zuleitungen zum öffentlichen Kanal vollständig saniert bzw. erneuert. Die hierfür entstandenen Kosten betragen 110.000 Euro.

Abgeschlossen wurde zudem, bis auf geringfügige Restarbeiten, die im Sommer begonnene grundlegende Modernisierung des Anwesens Im Rosengärtchen 110 bis 112. Die 16 Wohneinheiten umfassende Liegenschaft erhielt einen Vollwärmeschutz an Dach und Fassade sowie neue Fenster mit elektrisch betriebenen Außenjalousien. Ferner wurden die Balkone saniert, die Hauseingangsbereiche modernisiert und die Elektroinstallation im Treppenhaus erneuert. Der finanzielle Aufwand für diese Arbeiten belief sich auf insgesamt 490.000 Euro.

Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2009 war maßgeblich geprägt durch Einmaleffekte. Zu nennen ist hierbei insbesondere die aufgrund der hohen Modernisierungsaufwendungen nunmehrige Aktivierungspflicht der Großmodernisierung der Liegenschaft Im Heidegraben 12 bis 22. Hierdurch bedingt, wurde die in Vorjahren gebildete Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.050.900 Euro ertragswirksam aufgelöst. Demgegenüber standen Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von 337.500,00 Euro.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.967.261,07 Euro wurden 200.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage sowie 1.593.097,34 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 174.163,73 Euro ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % brutto.

Finanzlage

Die im Jahr 2009, wenn auch in abgeschwächter Form, anhaltende internationale Finanzmarktkrise beeinflusst unverändert die Refinanzierungsbedingungen sowie die Risiko- und Ertragsstruktur der Kapitalanlagen der im Bereich der Wohnungswirtschaft agierenden Unternehmen. Einem vorausschauenden Finanzmanagement kommt infolgedessen eine erhöhte Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund der im Jahresverlauf kontinuierlich gesunkenen Zinssätze für Festgeldguthaben sowie aufgrund der noch nicht anfallenden Bereitstellungszinsen für vorliegende Darlehenszusagen wurde ein erheblicher Anteil der für das Neubauvorhaben Freiligrathstraße anfallenden Baukosten sowie der geplanten Modernisierungskosten durch vorhandene Bankguthaben finanziert.

Im Bereich der Kreditfinanzierung konnte sich die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr, trotz der angespannten Situation an den Finanzmärkten, jederzeit problemlos die erforderlichen Fremdmittel beschaffen und die hierfür notwendige Besicherung bereitstellen.

Der zur Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendige Finanzbedarf wurde in 2009, bis auf die Aufnahme eines Darlehens für das Modernisierungsvorhaben Im Rosengärtchen 110 bis 112, in vollem Umfang aus Eigenmitteln erbracht.

Die OWG war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Im Hinblick auf den Fremdkapitalanteil kommt der Zins- und Tilgungskraft eine besondere Bedeutung zu.

Im Branchenvergleich repräsentieren die von der OWG erreichten Zins- und Kapitaldienstdeckungswerte sehr gute Werte. Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % und für die Zinsdeckung ein Wert von 40 % genannt werden.

	2009	2008	2007	2006
Zinsdeckung *	12 %	12 %	14 %	15 %
Kapitaldienstdeckung **	25 %	27 %	29 %	29 %

* Die Zinsdeckung gibt an, welchen Anteil der Nutzungsgebühren (Miete) ein Unternehmen für Zinszahlungen aufwenden muss.

** Die Kapitaldienstdeckung gibt an, welchen Anteil der Nutzungsgebühren (Miete) ein Unternehmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins und Tilgung) aufwenden muss.

Mitgliederentwicklung

Wir verzeichnen seit Jahren eine leichte, jedoch stetige Zunahme von Mitgliedern. Der Erwerb der Mitgliedschaft ist überwiegend mit dem Wunsch nach einer Wohnung verbunden. Es erfolgen aber auch vorsorgliche Mitgliedschaften von Partnern, Kindern und Enkelkindern.

Die Altersstruktur unserer Mitglieder sieht wie folgt aus:

Unter 16 Jahre	16 – 19 Jahre	20 - 29 Jahre	30 - 49 Jahre	50 - 64 Jahre	65 Jahre und älter
2 %	1 %	9 %	40 %	23 %	25 %

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder betrug zum 31.12.2009 wie im Vorjahr 50 Jahre. 29 Mitglieder sind 90 Jahre und älter.

Ausblick

Die allgemeine Situation wird sich 2010 nicht grundsätzlich ändern. In unserem Instandhaltungsprogramm sind für das laufende Geschäftsjahr Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 4.500.000 Euro vorgesehen, wovon rund 1.900.000 Euro ergebniswirksam sein werden.

In diesen Beträgen sind die durch Mieterwechsel bedingten Kosten für eine grundlegende Modernisierung von Wohnungen sowie teilweise für den Einbau von Zentralheizungsanlagen als Ersatz für die bisherige Beheizung durch Einzelöfen bzw. Etagenheizungen enthalten.

Begonnen wurde im März 2010 mit der Komplettmodernisierung der Liegenschaften Im Heidegraben 12 bis 22, die in drei Baukörpern insgesamt 36 Wohnungen in sich vereint. Die Arbeiten umfassen das Aufbringen eines Vollwärmeschutzes einschließlich des Anstrichs der Fassaden, die Dämmung der Kellergeschoßdecken und der obersten Geschoßdecken sowie die Neueindeckung der Dachflächen.

Die bislang ausschließlich mit Gasöfen und Gasetagenheizungen beheizten Wohnungen werden zukünftig durch eine neu installierte Zentralheizungsanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt. Hierbei wird ein Drittel des für die Warmwassererzeugung erforderlichen Energiebedarfs durch eine solarthermische Anlage bereitgestellt.

Sämtliche bisherigen Fenster werden durch neue, dreifach verglaste Isolierfenster mit elektrisch betriebenen Rollläden ersetzt. Es werden weiterhin die bei einigen Wohnungen bisher vorhandenen Balkone abgebrochen und nunmehr alle Wohnungen mit größeren Vorstellbalkonen versehen. Ausgetauscht werden ebenfalls die Hauseingangstürelemente sowie die Briefkastenanlagen mit Einbau einer zentralen Sprechanlage. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch eine Erneuerung der Elektroinstallation sowie der farblichen Neuanlage der Treppenhäuser.

Die Gesamtaufwendungen für diese Modernisierungsmaßnahme belaufen sich auf rund 2.600.000,00 Euro.

Durch den hohen energietechnischen Standard der Sanierung, werden die energetischen Vorgaben eines KfW-Effizienzhauses 70 gemäß der EnEV 2007 erreicht, was einem 5,5 Liter Haus entsprechen würde.

Bedingt durch Umfang und Kostenhöhe der durchzuführenden Modernisierungsarbeiten, führen die gesamten Modernisierungskosten zu einer Aktivierungspflicht in der Bilanz.

Im Hinblick auf die geplante Modernisierung wurden die von unseren Mitgliedern in der Liegenschaft gekündigten Wohnungen bewusst nicht neu vermietet, sodass nunmehr zeitgleich mit der Modernisierung des gesamten Objektes die Gelegenheit besteht, die mittlerweile dreizehn freien Wohnungen ebenfalls einer grundlegenden Innenmodernisierung zu unterziehen. Hierfür sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 200.000,00 Euro veranschlagt.

Zum 01. Oktober 2009 ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft getreten. Hieraus ergibt sich für die Zukunft, wie bereits durch die bisherige EnEV 2007 begonnen, die Verpflichtung, Sanierungsmaßnahmen in einem weitaus höherem Maße als bisher sowohl unter dem Gesichtspunkt der Erzielung von Energieeinsparungen als auch unter dem Blickwinkel der zunehmenden Nutzung alternativer sowie regenerativer Energie durchzuführen.

Gegenüber den bisherigen Regelungen der EnEV 2007 werden sowohl für Neubauten als auch für sanierte Altbauten die Obergrenzen für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um 30 % abgesenkt. Vorgeschrieben wird zudem eine Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle um 15 %. Die OWG führte auch in 2009 in ihren Liegenschaften die Isolierung der begehbaren, bisher ungedämmten obersten Geschossdecken und der Kellerdecken in ihren Gebäuden fort. Mit diesem Schritt setzt die OWG somit eine weitere, durch die Energieeinsparverordnung geforderte Maßnahme um.

So wünschenswert aus klimapolitischer Sicht sowie aufgrund steigender Energiekosten aus der Perspektive unserer Mieter eine Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz für Neu- sowie Bestandsbauten ist, so kann jedoch zugleich nicht übersehen werden, dass die neuen Vorschriften zur Energieeinsparung zukünftig hohe Investitionen in die technische Gebäudeausrüstung erforderlich machen, die für die Gebäudeeigentümer mit deutlichen Mehrkosten im Rahmen der Errichtung von Neubauten sowie der Bestandssanierung verbunden sein werden.

Als Folge hiervon ist zu befürchten, dass im Grunde wünschenswerte energetische Modernisierungen einerseits aufgrund nur begrenzt zur Verfügung stehender finanzieller Ressourcen nicht in jedem Fall durchgeführt werden können und andererseits, bedingt durch die Höhe der erforderlichen Aufwendungen sowie der im Rahmen des bestehenden Mietrechts nur im eingeschränkten Umfang umsetzbaren Mietanpassungen, die erforderliche Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr erreicht wird.

Ungeachtet dieser gesetzlichen Vorgaben wird die OWG im Jahr 2010 und auch in den kommenden Jahren die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchführen, um die nachhaltige Sicherung des Bestandes unserer Genossenschaft zu gewährleisten. Geplant sind notwendige Sanierungsmaßnahmen von Dächern und Fassaden, Erneuerung von Fenstern sowie Arbeiten an der Haustechnik und den Außenanlagen in verschiedenen Objekten.

Zusätzliche Berücksichtigung findet im Rahmen dieser Sanierungsarbeiten im Hinblick auf das zunehmende Durchschnittsalter unserer Mitglieder, die Schaffung von Wohnungen, die unseren Mitgliedern und Mietern ein lebenslanges Verbleiben im bisherigen Umfeld ermöglichen.

Wirtschaftlicher Strukturwandel (Ausweitung der Dienstleistungs- und High-Tech-Sektoren), ein zunehmender Anteil von älteren Einwohnern sowie wachsende Mobilitätsanforderungen bei dem erwerbstätigen Anteil der Bevölkerung werden in Zukunft weiterhin die Herausforderungen sein, denen sich unsere Genossenschaft zu stellen hat.

Nicht absehbar sind zurzeit die Auswirkungen der internationalen Finanz- sowie der europäischen Schuldenkrise auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung und hierbei insbesondere die Folgen für die zukünftige Beschäftigungssituation sowie die Entwicklungen bei den Löhnen und Gehältern.

Der Großraum Rhein-Main gehört jedoch zu den zukunftssträchtigen europäischen Wirtschaftsräumen. Die zentrale Lage, die sehr gute Verkehrsinfrastruktur (Flughafen, Autobahnen, Bahn), die ausgezeichneten Telekommunikationsmöglichkeiten sowie das Potenzial qualifizierter Arbeitskräfte sind für Unternehmensansiedlungen auch aus dem Ausland attraktiv. Die Region wird in erster Linie geprägt durch Frankfurt am Main. Die Stadt ist einer der führenden Finanz- und Messeplätze in Europa. Die besondere Stärke der Region liegt in der Vielfalt der Städte und Gemeinden sowie in der breiten Palette moderner Branchen mit ihren unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten.

Der Großraum Rhein-Main braucht auch den Vergleich mit anderen bevölkerungsreichen deutschen Regionen nicht zu scheuen. Mit rund 5,5 Millionen Einwohnern, 2,8 Millionen Erwerbstätigen sowie einem Bruttoinlandsprodukt von gut 70.300 Euro pro Erwerbstätigem nimmt er eine der führenden Positionen in Deutschland ein.

Die günstige Lage der Genossenschaft in dem im Vergleich zu anderen Regionen auch in ökonomisch schwierigen Zeiten vergleichsweise wirtschaftlich stabilen Rhein-Main-Gebiet trägt wesentlich dazu bei, dass wir zurzeit weder einen Rückgang der Nachfrage nach unseren Wohnungen feststellen können, noch einen signifikanten Anstieg der Mietrückstände zu verzeichnen haben.

Aufgrund dieser bevorzugten Lage und der Attraktivität der Stadt Oberursel nimmt deren Einwohnerzahl nach wie vor zu.

Die OWG muss in Zukunft weiterhin flexibel auf die sich abzeichnenden Änderungen der Nachfragestruktur reagieren, ohne den Charakter unserer Genossenschaft aufzugeben.

Insbesondere die Lage Oberursels sowie die Einbindung in die Region Rhein-Main bieten Chancen, die wir als Genossenschaft nutzen können und müssen. Diese positiven Rahmenbedingungen dürfen jedoch nicht in Vergessenheit geraten lassen, dass ein erheblicher Anteil der in dieser Region lebenden Personen ihren Lebensunterhalt mit einem unter dem statistischen Durchschnitt liegenden Einkommen bestreiten müssen. In diesem Spannungsfeld steigender Anforderungen an Wohnqualität in ruhiger Lage und der Nachfrage nach Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen bietet die Organisationsform der Genossenschaft eine Möglichkeit, diesem Spannungsfeld gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund zu sehen ist auch die weiterhin vorgesehene Veräußerung von Belegungsrechten an die Stadt Oberursel. Diese Wohnungen bieten so auch in Zukunft für Mitglieder mit geringerem Einkommen eine preisgünstige Bleibe in einer guten Wohnlage von Oberursel.

Aufgrund der in jüngster Zeit zu beobachtenden Umbrüche in der Anbieterstruktur am Wohnungsmarkt werden Genossenschaften für Mieter zukünftig an Attraktivität noch gewinnen. Damit einhergehen muss aber auch eine noch aktivere Einbindung unserer Mitglieder in die genossenschaftliche Gemeinschaft.

Auch die Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum trägt zur Sicherung der Zukunft unserer Genossenschaft in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bei. Die Möglichkeit, Wohnraum unterschiedlicher Ausstattung und Lage anbieten zu können, wird auch zukünftig die Flexibilität in einem schwieriger werdenden Wohnungsmarkt sichern.

Vor diesem Hintergrund sind auch die zukünftigen Bauabschnitte für das Neubauvorhaben in der Freiligrathstraße zu sehen. Die Neubebauung ist ein weiterer Schritt zur Sicherung eines flexiblen Angebotes von Wohnraum unterschiedlichster Qualität und Lage für die nächsten Jahrzehnte. Die Nachfrage nach den geplanten Wohnungen ist hoch. Ungeachtet dessen, wird im Hinblick auf die unabdingbare Sicherstellung der soliden finanziellen Basis der OWG die Errichtung der Neubauten in Bauabschnitten erfolgen.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird weder hierdurch noch durch den erhöhten Instandhaltungsbedarf eingeschränkt oder gefährdet.

Besondere Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der nächsten Zeit negativ beeinflussen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Zur Risikoerkennung und -vermeidung nutzt die OWG moderne EDV-gestützte Managementinstrumente.

Für 2010 rechnen wir wieder mit einem positiven Jahresüberschuss.

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für deren Förderung und Beratung sowie das gute Einvernehmen. Der Dank gilt auch den Damen und Herren der Vertreterversammlung für ihre Mitarbeit. Allen Mitgliedern dankt der Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ganz besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die durch ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft entscheidend zum guten wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Kapitalstruktur

	31.12.2009 TEUR	%	31.12.2008 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.646,2		4.484,0	
Rücklagen	14.304,3		12.511,2	
Bilanzgewinn	174,2		168,9	
Eigenkapital	19.124,7	45,7	17.164,1	41,1
Rückstellungen	613,8	1,5	1.713,3	4,1
Dauerfinanzierungsmittel	18.955,6	45,3	19.788,4	47,5
Andere Verbindlichkeiten	3.158,9	7,5	3.059,5	7,3
Verbindlichkeiten	22.114,5	52,8	22.847,9	54,8
Gesamtkapital	41.853,0	100,0	41.725,3	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt am 31.12.2009 19.124,7 TEUR. Dies entspricht einem Anteil von 45,7 % am Gesamtkapital.

Vermögensstruktur

Bei der Gegenüberstellung der Daten der Geschäftsjahre 2008 und 2009 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2009 TEUR	%	31.12.2008 TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,2	0,0	8,7	0,0
Sachanlagen	37.613,8	89,9	33.051,1	79,2
Finanzanlagen	3,7	0,0	4,0	0,0
Anlagevermögen	37.624,7	89,9	33.063,8	79,2
Grundstücke und noch nicht abgerechnete Leistungen	2.644,6	6,3	3.612,1	8,7
Sonstiges Umlaufvermögen	1.581,2	3,8	5.044,5	12,1
Umlaufvermögen	4.225,8	10,1	8.656,6	20,8
Rechnungsabgrenzungsposten	2,5	0,0	4,9	0,0
Gesamtvermögen	41.853,0	100,0	41.725,3	100,0
Fremdmittel	22.728,3		24.561,2	
Reinvermögen	19.124,7		17.164,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	17.164,1		16.177,6	
Vermögenszuwachs	1.960,6	11,4	986,5	6,1

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 127,7 TEUR, das Reinvermögen um 1.960,6 TEUR erhöht.

Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva	Euro	2009 Euro	2008 Euro
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.218,00	7.218,00	8.738,00
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.184.547,82		31.008.027,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.163.074,92		1.188.353,45
Grundstücke ohne Bauten	47.225,71		40.397,86
Technische Anlagen und Maschinen	117.855,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.515,16		132.544,16
Anlagen im Bau	4.894.785,20		474.210,57
Bauvorbereitungskosten	98.851,17	37.613.854,98	207.574,69
<u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	780,00		780,00
Sonstige Ausleihungen	1.972,69		2.271,83
<u>Andere Finanzanlagen</u>	900,00	3.652,69	900,00
Anlagevermögen insgesamt		37.624.725,67	33.063.797,65
<u>Umlaufvermögen</u>			
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
Grundstücke ohne Bauten	518.123,20		518.123,20
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		880.815,31
Unfertige Leistungen	2.126.457,52	2.644.580,72	2.213.147,23
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	87.148,37		82.591,05
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	30.435,23		30.435,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.866,44		89.931,24
Sonstige Vermögensgegenstände	54.712,27	255.162,31	218.023,39
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.326.111,76	1.326.111,76	4.623.603,45
Umlaufvermögen insgesamt		4.225.854,79	8.656.670,10
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	2.458,28		4.868,36
		<u>41.853.038,74</u>	<u>41.725.336,11</u>

Bilanz zum 31.12.2009

Passiva	Euro	2009 Euro	2008 Euro
<u>Eigenkapital</u>			
<u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.936,67		126.240,00
der verbleibenden Mitglieder	4.508.135,36		4.341.978,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>15.200,00</u>	4.646.272,03	15.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.082,00 Euro; i. V. 32.915,86 Euro			
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000,00 Euro; i. V. 110.000,00 Euro	2.092.000,00		1.892.000,00
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 0,00 Euro; i. V. 0,00 Euro	3.400.000,00		3.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.593.097,34 Euro; im Vorjahr 738.344,89 Euro	<u>8.812.309,04</u>	14.304.309,04	7.219.211,70
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	1.967.261,07		1.017.238,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.793.097,34</u>	<u>174.163,73</u>	<u>-848.344,89</u>
<u>Eigenkapital insgesamt</u>		19.124.744,80	17.164.163,68
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	228.900,00		221.700,00
Sonstige Rückstellungen	<u>384.866,59</u>	613.766,59	1.491.564,11
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.244.468,93		17.677.470,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.711.107,93		2.110.899,18
Erhaltene Anzahlungen	2.466.980,10		2.463.101,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.265,31		68.630,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.405,32		338.392,29
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 Euro; i. V. 7.539,96 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro; i. V. 932,25 Euro	<u>255.299,76</u>	22.114.527,35	189.414,61
		<u>41.853.038,74</u>	<u>41.725.336,11</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	2009	2008
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	8.879.166,14	8.537.587,83
aus Verkauf von Grundstücken	0,00	30.000,00
aus Betreuungstätigkeit	7.188,00	12.186,72
aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.011,64	7.465,87
	8.892.365,78	7.465,87
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-86.689,71	70.978,89
Sonstige betriebliche Erträge	1.321.821,34	382.033,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.431.002,52	4.830.359,49
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	105.622,55	29.654,93
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>2.160,00</u>	<u>2.160,00</u>
Rohergebnis	5.588.712,34	4.178.078,66
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.096.412,64	1.068.054,11
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>187.905,44</u>	170.055,33
	1.284.318,08	170.055,33
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	755.345,08	753.143,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	677.003,51	338.984,66
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	151,24	178,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.780,50	186.507,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>756.182,12</u>	<u>805.262,78</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.183.795,29	1.229.263,97
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78.800,00	76.400,00
Sonstige Steuern	<u>137.734,22</u>	<u>135.625,57</u>
Jahresüberschuss	1.967.261,07	1.017.238,40
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.793.097,34</u>	<u>-848.344,89</u>
Bilanzgewinn	<u>174.163,73</u>	<u>168.893,51</u>

Anhang für das
Geschäftsjahr 2009

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und in früheren Jahren angefallenen Zinsen für Fremdkapital zusammen.

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

- 1) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von
 - a) 80 und 50 Jahren bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten. Die Objekte Freiligrathstraße 20 / Erich-Ollenhauer-Straße 2 und Erich-Ollenhauer-Straße 1a werden nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben, die Außenanlagen auf 10 Jahre,
 - b) 50 und 25 Jahren für Garagen und für Einstellplätze.
- 2) Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10, 20 und 25 %.
- 3) Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden seit dem 01.01.2008, sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,00 € 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.
- 4) Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen werden im Einklang mit § 6 Absatz 2a EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die Grundstücke ohne Bauten des Umlaufvermögens werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten Fremdkosten und verrechnete eigene Aufwendungen. Die Bewertung erfolgt zu Herstellungskosten.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware, Anwendungsprogramme bzw. Lizenzgebühren hierfür.

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

Die sonstigen Ausleihungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen ein Arbeitgeberdarlehen.

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

Aus dem Jahresüberschuss von 1.967.261,07 Euro wurde ein Anteil von 10,17 % = 200.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage zugeführt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen enthalten:

Rückstellung für Altersteilzeit	34.000,00 Euro
interne Jahresabschlusskosten	40.000,00 Euro
Rückstellung für Prozesskosten	52.050,00 Euro
noch anfallende Kosten für Verkaufsgrundstücke	225.016,59 Euro

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.055.562,79 Euro
Erträge aus Erstattungen	220.825,00 Euro
Erträge aus früheren Jahren	12.187,12 Euro

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind 337.500,59 Euro Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Steuern auf den ausgeschütteten Gewinn, die sonstigen Steuern, hauptsächlich die Grundsteuer.

Bezüglich der zukünftigen Verpflichtung zur Zahlung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand zum 31.12.2006 hatte die OWG als unbeschränkt steuerpflichtige Wohnungsgenossenschaft das Wahlrecht, einen unwiderruflichen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 zu stellen. In diesem Antrag konnte die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage gemäß den §§ 38 und 40 KStG und somit die Nichtzahlung der Abgeltungssteuer beantragt werden. Mit Schreiben vom 22.08.2008 hat die Genossenschaft den Antrag zur Wahrnehmung dieses Wahlrechtes fristgerecht beim Finanzamt Bad Homburg eingereicht. Eine Eingangsbestätigung des Finanzamtes vom 29.09.2008 liegt vor.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenpiegel	Anschaffungskosten historisch Euro	Zugänge 2009 Euro	Abgänge 2009 Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumuliert) Euro	Buchwert 31.12.2009 Euro	Buchwert 31.12.2008 Euro	Abschreibungen 2009 Euro
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	113.734,91	6.594,09			113.111,00	7.218,00	8.738,00	8.114,09
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.639.125,40		193.479,84	** +880.815,31 -9.080,53	19.132.832,52	31.184.547,82	31.008.027,09	685.404,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.273.690,19				1.110.615,27	1.163.074,92	1.188.353,45	25.278,53
Grundstücke ohne Bauten	47.360,20			+6.827,85	6.962,34	47.225,71	40.397,86	
Technische Anlagen und Maschinen		118.068,29			213,29	117.855,00		213,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.542,88	11.305,97	1.947,48		349.386,21	107.515,16	132.544,16	36.334,97
Anlagen im Bau	474.210,57	4.541.688,76	123.366,81	+2.252,68		4.894.785,20	474.210,57	
Bauvorbereitungskosten	208.834,70	95.600,41	204.323,93		1.260,01	98.851,17	207.574,69	
Summe	53.090.763,94	4.766.663,43	523.118,06	+889.895,84 -9.080,53	20.601.269,64	37.613.854,98	33.051.107,82	747.230,99
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	780,00					780,00	780,00	
Sonstige Ausleihungen	5.112,92				3.140,23	1.972,69	2.271,83	* 299,14
Andere Finanzanlagen	900,00					900,00	900,00	
	6.792,92				3.140,23	3.652,69	3.951,83	299,14
Anlagevermögen insgesamt	53.211.291,77	4.773.257,52	523.118,06	+889.895,84 -9.080,53	20.717.520,87	37.624.725,67	33.063.797,65	755.644,22

** Der Umbuchungszugang von 880.815,31 € beinhaltet die historischen Anschaffungs- / Herstellungskosten von drei aus dem Umlaufvermögen umgebuchten Grundstücken mit Wohnbauten.

* Tilgung

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
			Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2008)	16.244.468,93 (17.677.470,40)	976.374,71 (1.037.324,62)	3.303.952,80 (3.453.547,32)	11.964.141,42 (13.186.598,46)	16.244.468,93 (17.677.470,40)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2008)	2.711.107,93 (2.110.899,18)	70.536,14 (71.758,67)	255.821,94 (217.153,02)	2.384.749,85 (1.821.987,49)	2.711.107,93 (2.110.899,18)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(2008)	2.466.980,10 (2.463.101,45)	2.466.980,10 (2.463.101,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(2008)	57.265,31 (68.630,39)	57.265,31 (68.630,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2008)	379.405,32 (338.392,29)	363.609,32 (315.737,29)	15.796,00 (22.655,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	(2008)	255.299,76 (189.414,61)	255.299,76 (189.414,61)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)		22.114.527,35 (22.847.908,32)	4.190.065,34 (4.145.967,03)	3.575.570,74 (3.693.355,34)	14.348.891,27 (15.008.585,95)	18.955.576,86 (19.788.369,58)	GPR GPR

GPR = Grundpfand-
rechte

Sonstige Angaben

1) Zahl der 2009 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	4
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	<u>4</u>	<u>1</u>
	15	6

Außerdem wurden ein Auszubildender für den Ausbildungsberuf des „Immobilienkaufmanns“ sowie 6 Mitarbeiter „geringfügig“ beschäftigt (Gartenpflege, Hausmeistertätigkeit).

2) Mitgliederbewegung

Anfang	2009	4.364	Mitglieder	mit	27.456 Anteilen
Zugang	2009	150	Mitglieder	mit	1.975 Anteilen
Abgang	2009	144	Mitglieder	mit	1.090 Anteilen
Ende	2009	4.370	Mitglieder	mit	28.341 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	166.156,89 Euro
Die Haftsumme hat sich erhöht um	1.920,00 Euro
Gesamtbetrag der Haftsumme am 31.12.2009	1.398.400,00 Euro

3) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

4) Mitglieder des Vorstandes

Karl-Heinz Beck, Ministerialrat a. D.	nebenamtlich, Vorsitzender
Gerald Lehmann, Technischer Angestellter i. R.	nebenamtlich
Ursula Schymura, Rechtsanwältin	hauptamtlich

5) Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Zulauf, Rechtsanwalt	Vorsitzender
Norbert Kurz, Bankkaufmann i. R.	stellv. Vorsitzender
Edgar Parnet, Bürgermeister a. D.	
Dr. Bert Rauscher, Bankvorstand i. R.	
Dietfried Hinterreiter, Industriekaufmann i. R.	
Günter Bastian, Erster Stadtrat a. D.	
Hans-Richard Matern, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft i. R.	

Hermann Banze	Ehrenvorsitzender
---------------	-------------------

6) Prokurist

Peter Moritz

7) Beteiligungen und Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitgesellschafterin der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt, Mitglied bei der Frankfurter Volksbank eG (Haftsumme 800,00 Euro) und Raiffeisenbank eG Oberursel (Haftsumme 150,00 Euro) sowie des VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt. Ferner gehört sie dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf, der Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg/Lahn e.V. und dem Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen an.

Schließlich ist die Genossenschaft Mitglied bei der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. in Köln. Diese Gesellschaft fördert die Schaffung menschenwürdiger Wohn- und Lebensverhältnisse auch für die Ärmsten der Armen in Afrika, Asien und Lateinamerika. Die DESWOS wird in ihrer Arbeit unterstützt von Genossenschaften, Gesellschaften und Verbänden der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Wohnungswirtschaft ist damit der einzige Zweig der deutschen Wirtschaft, der eine eigene Entwicklungshilfe-Organisation unterhält.

8) Gewinnverteilungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2009 in Höhe von 174.163,73 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das am 01.01.2009 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 4.354.093,95 Euro = 174.163,73 Euro.

Oberursel, den 23. April 2010

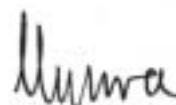
Der Vorstand



Beck



Lehmann



Schymura

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben sich, wie in den Jahren zuvor, im Laufe des Geschäftsjahres 2009 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 durch Besichtigungen über den Fortgang des Neubaus und über die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert.

Der Aufsichtsrat hat nach Vorarbeiten des Prüfungsausschusses die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2009 geprüft. Beanstandungen ergaben sich nicht. Nach dem abschließenden Ergebnis dieser Prüfung werden gegen den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2009 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 1.593.097,34 Euro in die Anderen Ergebnismrücklagen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, den Jahresabschluss 2009 und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009 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 20. Mai 2010

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	Im Rosengärtchen 28	4228
2)	Kreuzer	Günter	Im Rothkopf 38	3693
3)	Kieneck	Lars	Im Rosengärtchen 112	8911
4)	Höfner	Gudrun	Hohemarkstraße 90b	4922
5)	Amsel	Klaus	Borkenberg 7	2077
6)	Schlossarek	Mathias	Ober den Birken 1	10068

Wahlbezirk 2

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

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Euler	Harald	Dornbachstraße 21	5674
2)	Stoll	Reinhart	Dornbachstraße 25b	3260
3)	Messerschmidt	Hubert	Dornbachstraße 25	6535
4)	Schreiber	William	Dornbachstraße 25	7656
5)	Bind	Johann-Georg	Dornbachstraße 70a	2194

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)	Belz	Helmut	Niddastraße 5	2007
3)	Simon	Fritz	Erlenbachweg 1	1951
4)	Hansen	Uwe	Niddastraße 5	2785
5)	Tilke	Günter	Usastraße 2	3338
6)	Posselt	Elfriede	Mainstraße 28	1384

Wahlbezirk 4

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

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Böhmer	Wolfgang	Rheinstraße 20	4618
2)	Hoffmann	Rainer	Zelterstraße 2	4435
3)	Vey	Heidemarie	Philipp-Reis-Straße 3	4829
4)	Karsten	Till-Stefan	Alexander-Hess-Straße 4	10102
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)	Otte	Gerhard	Erich-Ollenhauer-Straße 3	4425
2)	Güra	Monika	Freiligrathstraße 45	2456
3)	Niendorf	Manfred	Alexander-Hess-Straße 2	4682
4)	Banze	Frank	Im Taunusgarten 20	5301

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.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Großmann	Rudolf	Lange Straße 133	3150
2)	Domke	Paul	Bommersheimer Straße 64	1513
3)	Banze	Ingrid	Bommersheimer Straße 27	4681
4)	Wehrheim	Edmund	Rhönstraße 28	1776
5)	Engelmann	Walter	Kreuzbergstraße 23	3703
6)	Ludwig	Heinrich	Kreuzbergstraße 21	5774
7)	Becker	Rudolf	Folkbertusstraße 11	3006

Wahlbezirk 7

Kronberg

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Eberhardt	Karl-Peter	Niederhöchstader Straße 24 61476 Kronberg	5791
2)	Kreß	Wilhelm	Sudetenring 41 61476 Kronberg	3116
3)	Kubina	Jens	Sudetenring 14 61476 Kronberg	6826
4)	Parnet	Gerlinde	Friedensstraße 35 61476 Kronberg	6876
5)	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, Pflingstbornstraße, Platanenstraße, Ruppertshainer Straße, Sankt-Sebastian-Straße, Steingasse, Steinstraße, Stettiner Straße, Taunusstraße, Ulmenstraße, Ursemer Straße, Weißkirchener Straße, Zedernweg.

lfd.-Nr.	Name	Vorname	Straße	Mitglieds-Nr.
1)	Frey	Bernd	Eichenstraße 1a	7846
2)	Bick	Erika	Pflingstbornstraße 19	9240
3)	Keidel	Wolfgang	Taunusstraße 104b	9595
4)	Schäfer	Kurt	Zedernweg 7	9114
5)	Rötter	Elisabeth	Taunusstraße 104b	9959

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)	Nüchter	Otto	Schulstraße 15	2438
2)	Göpfert	Reiner	An der Burg 1	4408
3)	Grein	Eugen	Hospitalstraße 21	5789
4)	Krüger	Horst	Feldbergstraße 39b	6036
5)	Hame	Inge	Vorstadt 28	7684
6)	Becker	Fred	An der Wiesenmühle 4	3267
7)	Geißler-Burschil	Brigitte	Spessartstraße 7	4771
8)	Heckenroth	Daniel	Kupferhammerweg 6	10577
9)	Malek	Karl-Martin	Hospitalstraße 12a	6473
10)	Lorenz	Heidemarie	Ricarda-Huch-Straße 10 61350 Bad Homburg	7386
11)	Schlorke	Dagmar	Rosbacher Straße 9 61194 Niddatal	7500
12)	Gappa	Monika	Eppsteiner Straße 27	6403
13)	Lorenz	Romy	Ricarda-Huch-Straße 6 - 8 61350 Bad Homburg	7754
14)	Weferling	Frank	Nördliche Ringstraße 15 63225 Langen	7347
15)	Mattausch	Karsten-Hans	Am Burghof 17c 60437 Frankfurt am Main	8039



Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG - OWG -, 61440 Oberursel
Hohemarkstraße 27a - Telefon (06171) 9249-0 - Telefax (06171) 9249-50
E-Mail: info@oberursel-owg.de
Internet: www.oberursel-owg.de