



**HOCHTAUNUSBAU**

# Bericht über das Geschäftsjahr 2014

Hochtaunus Baugenossenschaft eG  
Bad Homburg v.d.H.



# Das Jahr 2014 im Überblick

In 2014 wird mit dem Bau von 46 Mietwohnungen in Bad Homburg im Kronberger Carrée und an der Feldstraße begonnen, deren Fertigstellung geplant ist für 2016 bis 2017. 6 Wohnungen in Königstein aus einem Ankauf von 2007 werden verkauft, nachdem die Mieter in andere Wohnungen aus unserem Bestand umgezogen waren. Der Nettoerlös aus dem Verkauf beträgt 176 T€. Zum 31.12.2014 hat die Genossenschaft **2.408 eigene Wohnungen**.

Wir begrüßen 262 neue Mitglieder in der Genossenschaft, bei 191 Austritten. Zum 31.12.2014 hat die Genossenschaft **4.981 Mitglieder**. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich von 10.451 T€ erhöht auf 11.247 T€.

2014 wird ein **Jahresüberschuss vor Steuern von 1.070 T€** erzielt.

Das **Gesamtvermögen** der Genossenschaft ist von 120,8 auf **125,1 Mio. €**, der **Jahresumsatz** von 14,6 auf **15,0 Mio. €** gestiegen.

Das **Instandhaltungsvolumen** (Fremdkosten) der Genossenschaft beträgt in 2014 2.679 T€ = 17,68 €/m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die Kosten der **Mieterbeauftragung** (kleinere Reparaturen, die von unseren Mietern/Mitgliedern direkt in Auftrag geben werden können) sind darin mit 139 T€ enthalten.

Die Genossenschaft hat in 2014 neben der Instandhaltung 5,3 Mio. € ausgegeben für Wohnungsmodernisierungen, Gesamtanierungen und neue Dachgeschosswohnungen, die in 2015 bezugsfertig werden. Das gesamte Investitionsvolumen betrug 8 Mio. €, im Jahr zuvor 7,2 Mio. €.

Der Vertreterversammlung wird vom Vorstand vorgeschlagen, für 2014 wieder eine **Dividende in Höhe von 3,0% (312,7 T€)** an die Mitglieder auszu zahlen. Die Ausschüttung ist für die Genossenschaft steuerpflichtig, inklusive Steuerbelastung (136 T€) beträgt die Belastung für die Genossenschaft 4,3%.

Die **Tochtergesellschaft** Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH produziert mit 10 eigenen **Photovoltaikanlagen** einen Stromertrag von 152.461 Kwh. In diesem Geschäftsbereich ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von 5,8 T€. In 2013 erwirtschaftet die Tochtergesellschaft einen Gewinn von 39,2 T€ vor Steuern, bzw. 26,3 T€ nach Steuern.

Die Genossenschaft vermietet 144 Wohnungen neu an ihre Mitglieder zu Mieten von unter 8 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, in einigen Fällen (neue Dachgeschosswohnungen) auch darüber. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,11 € je m<sup>2</sup>. Die Netto-Sollmieten haben sich um 405 T€ (+ 3,79%) erhöht auf 11.093 T€.

Die Genossenschaft ist weiterhin größter Einzelvermieter in Bad Homburg (1.835 eigene Wohnungen, 421 Wohnungen in der Fremdverwaltung), in Kronberg (222 Wohnungen) und in Königstein (266 Wohnungen), außerdem besitzt die Genossenschaft 85 Wohnungen in Oberursel.



**HOCHTAUNUSBAU**



*Neubau Kronberger Carrée*

Bericht des Vorstandes	4
Vertreterversammlung	6
Aufsichtsrat und Vorstand	8
Lagebericht	9
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang	21
Bericht des Aufsichtsrates	31
Statistik	32
Immobilienverzeichnis	33
Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG in Zahlen	39

### **Impressum**

Herausgeber und Redaktion Hochtaunus Baugenossenschaft eG  
Hessenring 92a, 61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Fotos Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Bad Homburg v. d. Höhe  
auf den Seiten 4, 5, 8: Udo Koranzki, Nauheim,  
auf der Seite 8: OB Michael Korwisi, Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Gestaltung comfort media GmbH, Frankfurt

Druck Rhein-Main-Geschäftsdrucke, Hofheim-Wallau



*Der Vorstand der Hochtaunus Baugenossenschaft v.l.n.r.: Bernd Arnold, Jürgen Hölz, Bertram Huke*

## Neubau von Wohnungen

**Die Hochtaunus Baugenossenschaft hat 2014 erstmals seit vielen Jahren wieder begonnen, in den Mietwohnungsneubau zu investieren. Wir schaffen seit einigen Jahren in den Dachgeschossen unserer Häuser neue Wohnungen, doch einen echten Neubau gab es zuletzt 1998 mit dem Bau des Hauses Gotenstr. 21 in Bad Homburg. Seitdem wurden keine Neubauten von unserer Genossenschaft mehr errichtet. Warum wurde solange auf den Neubau von Wohnungen verzichtet?**

Sicher war es aufgrund der Wohnungsmarktentwicklung lange Zeit nicht das vorrangige Ziel für uns und andere Investoren, neue Mietwohnungen zu errichten. Die Wohnungsnachfrage war in der Vergangenheit in unserer Region eher als stabil und nicht als ansteigend angesehen worden. Zurückgehende Bevölkerungszahlen und damit eine zurückgehende Wohnungsnachfrage waren für die Zukunft prognostiziert worden. Die Fertigstellungszahlen gingen in Deutschland rapide zurück bis zum Tiefpunkt 2008 - 2010, seitdem steigen die Zahlen wieder an.

Unser Neubau erstreckte sich in den letzten Jahren auf den Bau von 10 Penthousewohnungen im Wohnquartier „Kronberger Carrée“ und weiteren 19 Dachgeschosswohnungen in verschiedenen Siedlungen in Bad Homburg und Königstein.

Mit dem Beschluss nicht nur neue Wohnungen in den Dachgeschossen, sondern auch auf freien Grundstücksflächen zu errichten, sind wir nun einen weiteren Schritt in Richtung Weiterentwicklung der Genossenschaft gegangen. Nicht nur die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist wichtig, auch die Entwicklung der Genossenschaft mit dem Bau von neuen Mietwohnungen für unsere Mitglieder.

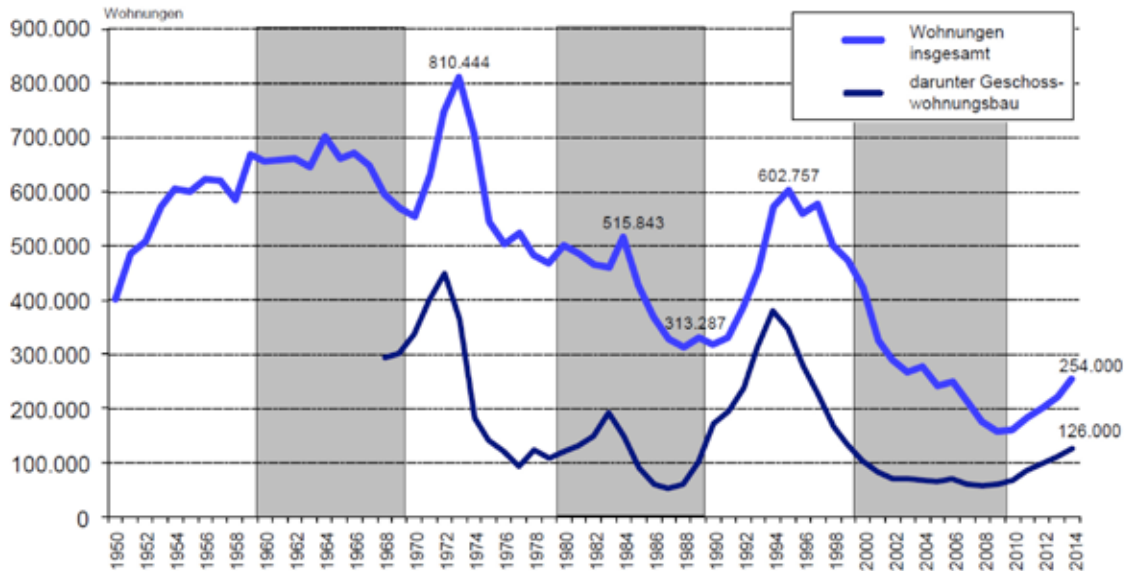
Im Kronberger Carrée in Bad Homburg entstehen 16 Neubauwohnungen und weitere 16 Penthousewohnungen auf den Dächern der umliegenden Wohnhäuser aus den 1950er Jahren. Der Neubau kann als qualitativer Ergänzungsbau in dem Wohnviertel errichtet werden, nachdem ein neuer Bebauungsplan einen Baukörper in der Mitte des Quartiers ermöglicht hat. Ergänzend wird das gesamte Wohnquartier neu gestaltet und oberhalb des Neubaus ein neuer Spielplatz für alle Bewohner des Quartiers gebaut. Mit der Möglichkeit den Neubau auf einem eigenen Grundstück zu errichten ist es uns gelungen, den kalkulatorischen Grundstückswert in Höhe von 900 T€ als Eigenkapitalersatz einsetzen zu können.

Außerdem kann durch die Neugestaltung des gesamten Quartiers der weitere Ausbau der Penthousewohnungen vorantgetrieben werden. Ein gemeinsames System der Feuerwehrezufahrten für den Neubau und die Altbauten ermöglicht den Bau der 16 Penthousewohnungen, die 2015 bis 2017 bezugsfertig werden sollen. Mit dem Bau der neuen Dachwohnungen ersparen wir uns die Sanierung der 60 Jahre alten Dächer. Die Sanierung der Dächer inklusive Dachdämmung hätte eine halbe Million € gekostet, die wir jetzt in den Wohnungsausbau der Dächer investieren können.



## Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland insgesamt

alle Baumaßnahmen 1950 - 2014 sowie ab 1968 Geschosswohnungsneubau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, Geschosswohnungsneubau bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, danach Gesamtdeutschland  
2013/2014 eigene Schätzung

© GdW-Schrader - 30.06.2014

Die Neubauwohnungen teilen sich in 3 verschiedene Wohnungsarten auf. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich 5 Stadthäuser mit eigenem Eingang und eigener Hausnummer. Die Stadthäuser mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben wie Reihenhäuser eine eigene Verbindungstreppe vom Keller bis zum 1. Obergeschoss und eignen sich mit 3 Schlafzimmern hervorragend für Familien mit Kindern. Vom Erdgeschoss erreicht man den eigenen Garten und vor der Eingangstür liegt der große neue Spielplatz. Neben 8 weiteren Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 90m<sup>2</sup> im Erdgeschoss 1. und 2. Obergeschoss befinden sich im Dachgeschoss 3 Penthauswohnungen mit Wohnflächen von 120 bis 140 m<sup>2</sup>. Mit dem Aufzug kann man barrierefrei die Wohnungen (bis auf die Stadthäuser) und die Tiefgarage (29 Plätze) erreichen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Frühjahr 2016 vorgesehen.

Unser zweites Neubauvorhaben befindet sich in der Feldstr. in Bad Homburg unweit der U-Bahn Station Band Homburg-Gonzenheim. Das Bauvorhaben mit 6 Neubauwohnungen wird ebenfalls auf vorhandenen Grundstücksflächen realisiert, zusätzlich werden 8 Dachgeschosswohnungen auf den bestehenden Wohnhäusern errichtet. Auch hier sparen wir durch den Dachgeschossausbau die Sanierungskosten für die 60 Jahre alten Dächer. Der Grundstücksanteil fließt wiederum als Eigenkapitalersatz in die Mietkalkulation ein. Von den Neubauwohnungen sind 4 Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> groß und als Familienwohnungen sehr gut geeignet, zumal Kindertagesstätte und Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft liegen.

Wir haben uns bewusst bei den Neubauvorhaben zu einem guten Teil für den Bau von großen Wohnungen entschieden, die für Familien mit Kindern gut geeignet sind. Dieser Wohnungstyp ist nämlich in unserem Portfolio nur schwach vertreten. Ein Großteil unserer Wohnungen wurde 1950 bis 1969 gebaut mit damals sehr üblichen geringen Wohnflächen. Die durchschnittliche Fläche unserer Wohnungen beträgt nur 61 m<sup>2</sup>, nach heutigen Ansprüchen nur geeignet für 1 bis 2 Personen. Die Kehrseite dieser Entscheidung ist die, dass große Wohnungen in Kombination mit heutigen Bau- und Komfortansprüchen entsprechend hohe Mieten bewirken, die 10 € je m<sup>2</sup> überschreiten, sodass bei Wohnungen von an die 100 m<sup>2</sup> die 1.000 € Marke für die Nettomiete leicht erreicht wird.

Ein Großteil unserer Wohnungen ist allerdings weitaus günstiger. Neu modernisierte Wohnungen werden bei uns für 7 bis 8 € je m<sup>2</sup> vermietet und unsere Durchschnittsmiete beträgt nur 6,11 € je m<sup>2</sup> für den Gesamtbestand. Im Vergleich dazu liegt die Marktmiete in Bad Homburg für Bestandswohnungen bei etwa 9,60 € je m<sup>2</sup> (lt. Immobilienportal Immoscout).

Das Neubauangebot soll unser Wohnungsangebot abrunden und zusätzlich dazu beitragen, den hiesigen Wohnungsmarkt etwas zu entlasten, insgesamt haben wir derzeit 46 Wohnungen im Bau, wenn man alle Dachgeschoss- und Neubauwohnungen zusammenzählt.

## Aufgrund der Vertreterwahl im Frühjahr 2011 besteht die Vertreterversammlung 2012 - 2016 aus folgenden 67 Vertretern für die Wahlbezirke 1-5:

Wahlbezirk 1 - Bad Homburg 1 -	Wahlbezirk 2 - Bad Homburg 2 -	Wahlbezirk 3 - Bad Homburg 3 -
Friedrich- Rolle- Str. 1- 5, 9- 13, Georg-Schudt- Str. 1- 7, 2- 12, Gluckensteinweg 54- 78, 77- 87, Götzenmühlweg 46- 48, 51- 57, Gartenfeldstr. 52- 62, Heuchelheimer Str. 206- 210, 212- 216, Kronberger Str. 1- 5, 2a- 8b, Sodener Str. 2- 8, Wiesbadener Str. 2- 16, 15- 21	Altkönigstr. 1- 7, 2, 34- 36, 38- 40, 39- 41, Bachstr. 2, Dornholzhäuser Str. 41, Gluckensteinweg 109-115, 172, Hofheimer Str. 32-36, Kelkheimer Str. 12, Königsteiner Str. 7-11, Mammolshainer Str. 3-15, 12, Schneidhainer Str. 3+5, Schönberger Str. 1-7, Schulstr. 1, 1a, Stedter Weg 17, 58, Stierstädter Str. 1+9, Usinger Weg 9, Weilburger Str. 50-60, Zeilsheimer Weg 1+ 3	Burgholzhäuser Str. 23, Carolinenstr. 3 + 6, Dietigheimer Str. 19, Dorotheenstr. 34, Erlenweg 17- 27, 37- 43, 9, 11, Feldstr. 47- 53, Feldbergstr. 6+ 8, 11, Frankfurter Landstr. 132, Gotenstr. 21, Goldgrubenstr. 1a- 1c, Gunzstr. 2, Hessenring 92- 94, 96 a- 98 b, 102- 110, Hügelstr. 1- 3, In der Lach 35, Jacobistr. 11- 17, 8- 16, Louisenstr. 153- 155, Rathausstr. 8, Reinerzer Weg 10- 12a, 14- 16, 9- 13, Salzbrunner Weg 17- 19, Seifgrundstr. 11, 13, 20, 22, Spandauer Weg 26, Thomasstr. 4, Urseler Str. 37- 59 a, Zum Dornbach 5, 7
Renate Neff Sodener Str. 2 61350 Bad Homburg v.d.H.	Angela Beck Stierstädter Str. 1 61350 Bad Homburg	Walter Kasper Reinerzer Weg 16 61348 Bad Homburg
Sabine Lauterbach Friedrich-Rolle-Str. 11 61350 Bad Homburg	Annelies Löwenstein Stierstädter Str. 9 61350 Bad Homburg	Angelika Cappel- Reinfeld Jacobistr. 8 61348 Bad Homburg
Wilhelm Göhringer Kronberger Str. 2 a 61350 Bad Homburg	Werner Beck Stierstädter Str. 1 61350 Bad Homburg	Werner Wenzel Reinerzer Weg 12 61348 Bad Homburg
Ernst Nowack Wiesbadener Str. 15 61350 Bad Homburg	Andreas Zimmermann Mammolshainer Str. 7 61350 Bad Homburg	Christiane Mendetzki Reinerzer Weg 12 61348 Bad Homburg
Christel Behnke Georg-Schudt-Str. 3 61350 Bad Homburg	Thomas Bender Hofheimer Str. 32 61350 Bad Homburg	Horst Ulrich Hessenring 96 a 61348 Bad Homburg
Heike Westphal Wiesbadener Str. 10 61350 Bad Homburg	Michael Narkus Gluckensteinweg 109 61350 Bad Homburg	Michael Günter Matzner Salzbrunner Weg 19 61348 Bad Homburg
Gerhard Beckmann Georg- Schudt- Str. 5 61350 Bad Homburg	Klaus Herrmann Hofheimer Str. 34 61350 Bad Homburg	Wolfgang Paetzold Jacobistr. 8 61348 Bad Homburg
Andreas Peters Georg- Schudt- Str. 7 61350 Bad Homburg	Ilona Rath Gluckensteinweg 172 61350 Bad Homburg	Anita Pollack Reinerzer Weg 10 61348 Bad Homburg
Albin Kern Kronberger Str. 6 b 61350 Bad Homburg	Julia Jörges Gluckensteinweg 58 61350 Bad Homburg	Marcela Jednat Hessenring 98 a 61348 Bad Homburg
Thomas Kania Kronberger Str. 2 b 61350 Bad Homburg	Ralf Beckmann Weilburger Str. 52 61350 Bad Homburg	Burghard Jeschke Erlenweg 9 61352 Bad Homburg
Andreas Meisel Götzenmühlweg 48 61350 Bad Homburg	Wilhelm Bossmann Stierstädter Str. 9 61350 Bad Homburg	Matthias Sauerwein In den Schwarzwiesen 7 61440 Oberursel

*Kurhaus Bad Homburg,  
Vertreterversammlung 2013*



#### **Wahlbezirk 4**

- Königstein, Kronberg, Oberursel -

Gerhard Henrich  
Hartmuthstr. 8  
61476 Kronberg

Andrea Neugebauer  
Hartmuthstr. 10 b  
61476 Kronberg

Dr. Thomas Höhler  
W.-Schwagenscheidt- Str. 7  
61476 Kronberg

Heinz-Peter Haub  
Schreyerstr. 61  
61476 Kronberg

Heide Muthig  
Fritz-Wucherer-Str. 3  
61476 Kronberg

Hans Hartmann  
Dielmannstr. 9  
61476 Kronberg

Thomas Kämpfer  
Burnitzstr. 5  
61476 Kronberg

Wolfgang Thöns  
Dielmannstr. 3  
61476 Kronberg

Dagmar Degenhardt  
Fritz-Wucherer-Str. 7  
61476 Kronberg

Ingo Appel  
Dielmannstr. 3  
61476 Kronberg

Hubert Schwarte  
Fritz-Wucherer-Str. 3  
61476 Kronberg

Karl Waldstein  
Burnitzstr. 2  
61476 Kronberg

Hemut Elbe  
Le-Mele-Str. 24  
61462 Königstein

Adela Weiss  
Bischof-Kindermann-Str. 6  
61462 Königstein

#### **Wahlbezirk 5**

- Alle Mitglieder, die nicht den Wahlbezirken 1- 4 zugeordnet sind -

Norbert Kraft  
Gartenfeldstr. 93 b  
61350 Bad Homburg

Karin Mieheim  
Louisenstr. 13  
61348 Bad Homburg

Christa Lutz  
Stierstädter Str. 8 c  
61350 Bad Homburg

Gerhard Wolff  
Wallstr. 6  
61348 Bad Homburg

Ferdinand Lenz  
Fischbacher Str. 6  
61350 Bad Homburg

Ursula Bachmeier  
Falkensteiner Str. 11  
61350 Bad Homburg

Paul Rink  
Dorotheenstr. 29  
61348 Bad Homburg

Angelika Grützner  
Frölingstr. 32  
61348 Bad Homburg

Hans- Helmut Brettschneider  
Castillostr. 1 b  
61348 Bad Homburg

Ute Dufner  
Stierstädter Str. 8 d  
61350 Bad Homburg

Ida Hainz  
Im Schloß  
61348 Bad Homburg

Martin Stock  
K.-Friedrich- Promenade 63  
61348 Bad Homburg

Karen Diaz- Fink  
Rathausstr. 8  
61348 Bad Homburg

Ernst Reiss  
Holzhäuser Str. 4  
61352 Bad Homburg

Traudl Kapfhammer  
Graf-Stauffenberg-Ring 5  
61350 Bad Homburg

Katrin Föller  
Saalburgstr. 38  
61381 Friedrichsdorf

Ilse Fromm  
In den Winkelwiesen 29  
61350 Bad Homburg

Rita Thudt  
Georgenfeld 10 a  
61348 Bad Homburg

Yvonne Herrmann  
Bornwiesenweg 10  
61389 Schmitten

Bastian Wolberg  
Am Steingritz 56  
61352 Bad Homburg

## Aufsichtsrat



Jürgen Banzer MdL  
Vorsitzender  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2017



Gerhard Trumpp  
stell. Vorsitzender  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2017



Christine Erk  
Schriftführerin  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2015



Regina Hartmann  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2017



Oberbürgermeisterin a.D.  
Dr. Ursula Jungherr  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2016



Andreas Beckmann  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2016



Holger Biburger  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2015



Oberbürgermeister  
Michael Korwisi  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2016



Horst Neugebauer  
Amtszeit bis zur  
Vertreterversammlung 2015

## Vorstand



Bernd Arnold  
Diplom-Kaufmann  
hauptamtlich  
bestellt bis 30.06.2018



Jürgen Hölz  
Diplom-Ingenieur  
nebenamtlich  
bestellt bis 28.02.2016



Bertram Huke  
Geschäftsführer  
nebenamtlich  
bestellt bis 28.02.2016

## Gesamtprokura gem. § 49 (2) HGB

Martina Pels

## Handlungsbevollmächtigte gem. § 54 (1) HGB

Yvonne Herrmann  
Doris Klärner



HOCHTAUNUSBAU

# Lagebericht



*Wohnungsausschuss des AR,  
Besichtigung Wohnanlage Altkönigstr.*

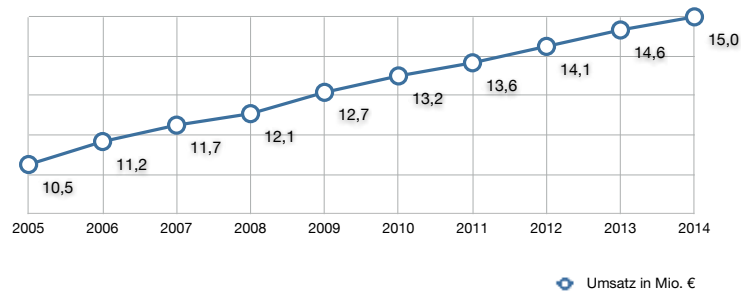
## Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftsanteile der 1947 gegründeten Genossenschaft halten 4.981 Mitglieder mit einem gezeichneten Geschäftsguthaben von 12,2 Mio. €, das bilanzierte Geschäftsguthaben beträgt 11,6 Mio. €.

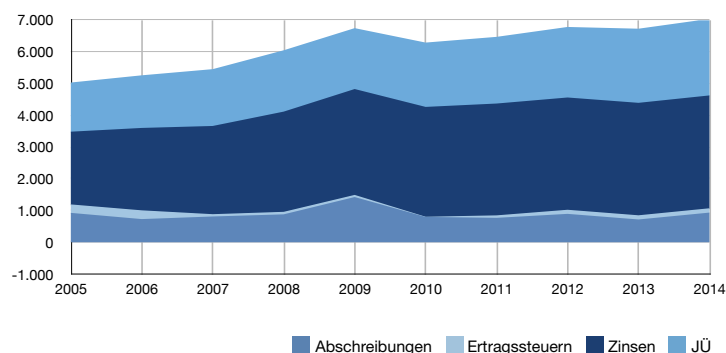
Die Hauptaufgabe der Genossenschaft besteht in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Die Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Verwaltung der 2.408 eigenen Wohnungen, der Bau von Wohnungen für den eigenen Bestand und die Verwaltung von Wohnungen für Fremdeigentümer.

Die Unternehmensentwicklung in 2014 war wiederum sehr positiv. Im Wesentlichen aus Mieterhöhungen und Neubezügen (+ 405 T€), etwas höheren Erlösschmälerungen (+18 T€), geringer abgerechneten Betriebs- und Heizkosten -23 T€) und höheren Erlösen für Verwaltungsbetreuung (+ 8 T€) resultiert eine Umsatzsteigerung um 372 T€ auf 14.954 T€ (+ 2,55%).



Die Ergebnisse vor Ertragssteuern von 1.069,5 T€ und nach Ertragssteuern von 933,5 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines Zusatzertrages in 2014 um 221,5 T€ (vor St.) und um 216,8 T€ (nach St.) erhöht. Das Ergebnis vor Steuern stellt eine Eigenkapitalrendite von 3,96 % dar und liegt damit knapp unter dem Durchschnitt aller westdeutschen Wohnungsgenossenschaften (4,4 %).



Der EBITDA (Gewinn + Ertragssteuern + Zinsen + Abschreibungen) konnte gesteigert werden von 6.713 T€ auf 7.023 T€ in 2014, der EBITDA bezogen auf das Eigenkapital beträgt 26,0%, der Durchschnitt aller westdeutschen Wohnungsgenossenschaften liegt nur bei 15,5%.

### Tochtergesellschaft: Hochtaunusbau Grundbesitz- gesellschaft mbH

Die Tochtergesellschaft der Genossenschaft die „Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH“ mit einem Stammkapital von 25.000 €, das zu 99% von der Genossenschaft und zu 1% von der Beteiligungsgesellschaft der Stadt Bad Homburg, der „KUK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe“ gehalten wird, hat für die Genossenschaft die Verwaltung von Gewerberäumen und Dachflächen (Vermietung an Mobilfunkbetreiber) übernommen. Außerdem betreibt die GmbH verschiedene Photovoltaik-Anlagen auf Wohnhausdächern der Genossenschaft. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GmbH sind identisch mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Genossenschaft.

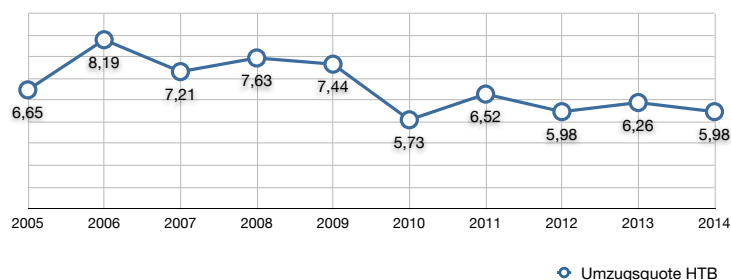
Das Geschäftsjahr 2014 hat die Hochtaunusbau Grundbesitz GmbH mit einem Gewinn vor Steuern von 39 T€ abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2015 wird wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

### Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in unserem Raum weiterhin sehr hoch, besonders die Nachfrage nach Wohnraum zu niedrigen bis durchschnittlichen Preisen. Unsere Neuvertragsmieten für modernisierte Wohnungen aus dem Bestand liegen unter 8 €. In dieser Preiskategorie übersteigt nach der Statistik des Internetportals „Immoscout“ die Nachfrage das Wohnungsangebot deutlich.

In einem Mietenvergleich mit den Angaben des Maklerverbandes IVD und des Internetportals „Immoscout“ liegen unsere Wiedervermietungs-mieten deutlich unter den genannten Durchschnittsmieten. Ein echter Wohnungsleerstand ist bei uns nicht vorhanden und die Mieterwechselquote ist mit 5,98% gegenüber dem Vorjahr (6,26 %) noch etwas gesunken. Im Vergleich dazu liegt die Wechselquote bei den hessischen Genossenschaften im Durchschnitt bei 8,2 %. Wohnungsleerstand ergibt sich hauptsächlich aus den notwendigen Zeiten für Modernisierungen oder Wartezeiten für eine Generalsanierung des gesamten Objektes.

Da unser Wohnungsbestand zu preisgünstigen bis durchschnittlichen Mieten angeboten wird, ist die Marktsituation für uns weiterhin als sehr positiv zu bewerten. Auch für die nächsten Jahre gehen alle Erwartungen von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf in unserer Region aus.



### Investitionen in den Wohnungsbestand

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 2,68 Mio. € (Vorjahr: 2,52 Mio. €), zusätzlich wurden 5,3 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) ausgegeben für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen, Generalsanierungen, Penthauswohnungen und Balkonbauten; für alle aktivierten Investitionen konnten Mietsteigerungen realisiert werden.

In den Gesamtkosten enthalten sind 6 Penthauswohnungen in Bad Homburg, Gluckensteinweg 58-68, die 2015 bezogen werden, die Baukosten betragen 0,6 Mio. € in 2014.

### Hausbewirtschaftung

Das Vermietungsgeschäft der Genossenschaft war von einer niedrigen Fluktuation (5,98 %, i. V. 6,26 %) und einer sehr guten Nachfrage geprägt. Die Nettomieten stiegen von 10.688 T€ auf 11.093 T€ durch Neuvermietungen und realisierte Mieterhöhungen um 405 T€ (+ 3,79 %). Die Erlösschmälerungen der Netto-Mieten betragen 136 T€ (i. V. 121 T€) plus 39 T€ für Betriebskosten (im Vorjahr: 37 T€). Erlösschmälerungen entstehen durch Leerstandszeiten bei Wohnungs- und Generalsanierungen und bei Neubauten durch Nichtvermietung von angrenzenden Bestandswohnungen. Die marktbedingten



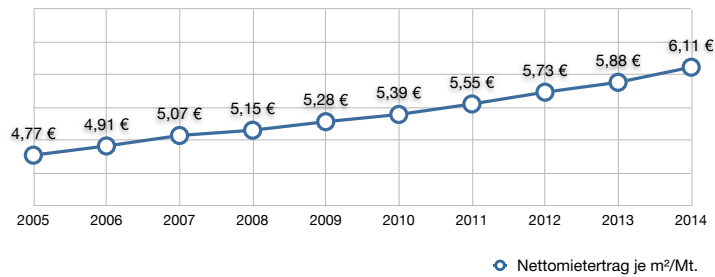
Wohnquartier „Kronberger Carrée mit Penthauswohnungen, Wiesbadener Str., Bad Homburg



Sanierung Kronberger Str. 3+5, Bad Homburg

Erlösschmälerungen betragen 7 T€ für Wohnungen und 31 T€ für Abstellplätze und Tiefgaragenplätze.

Insgesamt konnte die Hochtaunus Baugenossenschaft in der Hausbewirtschaftung in 2014 ein Ergebnis erzielen von 874 T€ (i. V. 911 T€).



### Fremdverwaltung

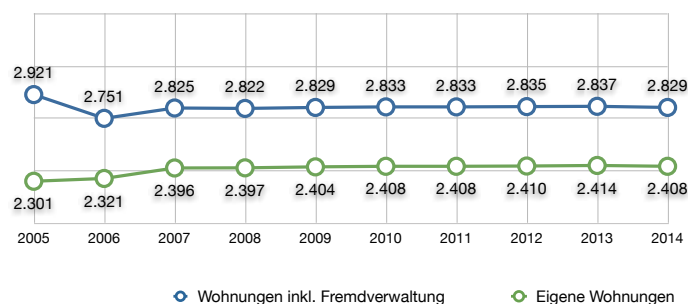
Die Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg und die Nordrheinische Ärzteversorgung (insges. 421 Wohnungen) erbringt in der Ertragsrechnung ein Ergebnis von 16,7 T€ (i. V. 4,9 T€).



Markklauben, Louisenstr. 13, Bad Homburg  
(Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg)

### Immobilienverwaltung inkl. Fremdverwaltung

Eigener Wohnungsbestand und Fremdverwaltung:



## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	121.137	96,84	116.940	96,82
Umlaufvermögen	3.944	3,15	3.819	3,16
Rechnungsabgrenzung	16	0,01	20	0,02
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125.097</b>	<b>100,00</b>	<b>120.779</b>	<b>100,00</b>
Fremdkapital	97.821	78,20	95.040	78,69
Rückstellungen	172	0,14	166	0,14
Rechnungsabgrenzung	67	0,05	76	0,06
<b>Reinvermögen bzw. Eigenkapital</b>	<b>27.036</b>	<b>21,61</b>	<b>25.497</b>	<b>21,11</b>

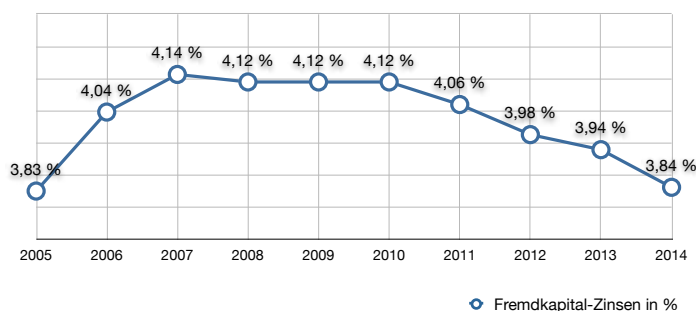
Das Gesamtvermögen hat sich aufgrund der Investitionen in das Anlagevermögen um 4.318 T€ (+ 3,6 %) erhöht und das Reinvermögen/Eigenkapital erhöhte sich um 1.539 T€ (+ 6,0 %).

Die Eigenkapitalquote ist gestiegen von 21,11 % auf 21,61 %.

### Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Zusätzlich zu einem Cash Flow von rund 3,4 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €) stehen am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene dingliche Sicherheiten und Kreditlinien zur Verfügung, die es erlauben, unsere geplanten Investitionen durchzuführen.

Unser Fremdkapital-Durchschnittszinssatz lag in 2014 bei 3,84 % (3,94 % i. V.) und liegt damit etwas über dem Durchschnittssatz der westdeutschen Wohnungsgenossenschaften (3,6 %).



### Ertragslage

Das Ergebnis vor Steuern hat sich gegenüber dem Vorjahr um 222 T€ erhöht. Ausschlaggebend für das bessere Gesamtergebnis in 2014 war, dass ein positiver Ergebnisbeitrag aus einem Verkauf in 2014 erzielt werden konnte. Aus einem früheren Ankauf wurde ein renovierungsbedürftiges Haus mit 6 Wohnungen veräußert, nachdem alle Mieter mit neuem Wohnraum versorgt worden waren.

Die Sparten zeigen folgende Ergebnisse (in T€):

	2014	2013
Hausbewirtschaftung	911	782
Fremdverwaltung	5	4
An- und Verkauf	-25	307
Sonstige Bereiche	-43	-71
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>848</b>	<b>1.022</b>
Ertragssteuern	131	129
<b>Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>717</b>	<b>893</b>

Da das steuerliche „neutrale Vermögen“ der Genossenschaft für die Dividendenausschüttung aufgebraucht worden ist, sind die Dividendenausschüttungen körperschaftssteuerpflichtig.

## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	HTB 2014	HTB 2013	GdW, West-D Hessen* 2012/13
<b>1. Bestand und Vermietung</b>			
Anlagevermögen/Sollmieten	10,9	11,0	8,0
Bestandsinvestitionen je m <sup>2</sup>	48,92 €	47,80 €	33,72 €*
Marktbedingter Leerstand % der Wohnungen	0,25 %	0,5%	1,8 %*
Mieterfluktuation	5,98 %	6,26%	8,5 %*
Mietausfall in % der Sollmieten	1,78 %	1,13%	2,7 %*
Mietschulden in % der Sollmieten	1,21 %	1,38%	2,6 %*
Nettomiete je m <sup>2</sup> /Monat	6,11 €	5,88 €	5,63 €*
<b>2. Produktivität</b>			
Eigenkapital-Rentabilität vor Steuern	3,96 %	3,33%	5,50 %
Gesamtkapital-Rentabilität vor Steuern	3,69 %	3,61%	3,50 %
Verwaltungsangestellte je 1.000 Wohnungen	4,2	4,2	9,0*
Fremdkapital-Kostensatz	3,84 %	3,94%	3,30 %
<b>3. Finanzierung</b>			
Eigenkapital-Quote	21,61 %	21,11%	33,40 %
Zinsaufwand/Nettosollmieten	31,98 %	33,21%	16,9 %
<b>Vergleichsbasis</b>			
Vergleichsbasis (eigene Wohnungen)	2.408	2.414	263.770*
Vergleichsbasis (inkl. Fremdwohnungen)	2.829	2.837	299.365*
Qm je Wohnung (eigene Wohnungen)	61,8	61,8	63,3*

Als Vergleichszahlen wurden die Zahlen der aktuellen GdW Jahresstatistik, Durchschnittszahlen aller Wohnungsunternehmen in West-Deutschland / bzw. in Hessen\* herangezogen.

## Prognosebericht

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2015 ein Ergebnis vor Steuern von 1,0 Mio. € erwartet. In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für den Zeitraum von 2016 bis 2019 sind jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern von 1,0 bis 1,3 Mio. €, bei jährlichen Instandhaltungen von 2,8 bis 3,0 Mio. € geplant.

In der mittelfristigen Planung sind zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von Immobilien unberücksichtigt geblieben.

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment in unserer Region weiter zunehmen wird. Wir liegen mit unseren Mieten in allen Vergleichen mit anderen Wohnungsanbietern eindeutig sehr günstig im Markt. Die steigende Wohnungsnachfrage ist in steigenden Mitglieder- und Wohnungsbewerberzahlen, verbunden mit einer weiterhin sehr niedrigen Wohnungswechselquote und mäßigen Mietausfällen messbar und wirkt sich positiv auf unser Vermietungsergebnis aus, das in 2014 874 T€ betragen hat. Sehr positiv wird sich in Zukunft die Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken auf unsere Ertragslage auswirken, da der Grundstückswert als Eigenkapitalanteil in die Kalkulation, mit eingeflossen ist und zukünftig entsprechende Erträge generieren wird.

Das Mietwohnungsangebot in unserer Region ist sehr kleinteilig. Wir sind zwar größter Einzelanbieter von Mietwohnungen in Bad Homburg, Königstein und Kronberg, haben aber selbst in Bad Homburg, wo wir über 1.835 eigene Wohnungen verfügen, nur einen Marktanteil von etwas mehr als 10% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Wohnlagen unserer Immobilien sind bis auf wenige Ausnahmen durchweg als gut zu bezeichnen. Wohnungen in Bad Homburg, Kronberg, Königstein und Oberursel werden

von der Lage her auch zukünftig immer gut nachgefragt werden. Wir gehen deshalb weiterhin von einer marktbedingten Leerstandsquote von unter 1 Prozent der Wohnungen mittelfristig aus. Unsere Nettosollmieten sind außerdem weiter steigerungsfähig und bieten die Chance, dass auch mittelfristig alle Modernisierungsinvestitionen mieterhöhungsfähig umgesetzt werden können.

Für alle Geschäftsbereiche wurde ein Risikofrühwarnsystem eingerichtet, mit dem Vorstand und Aufsichtsrat zeitnah unterrichtet werden über Risikoeinschätzungen, Entwicklung wesentlicher Kennzahlen und kontinuierlich Soll- und Schwellenwerte abgeglichen werden, ferner werden unterjährige G+V-Rechnungen zum Monatsende mit Soll-Ist Vergleichen und neuen Hochrechnungen für die Jahresrechnung aufgestellt.

Für die Zukunft sind wachsende Aufwendungen für Instandhaltungen/Modernisierungen bei zu modernisierenden Wohnungen aufgrund wieder ansteigender Fluktuation möglich.

Wohnungs- und Gesamtsanierungen sind zwar im Rahmen der BFH-Rechtsprechung aktivierungsfähig, bewirken jedoch mittel- bis langfristig höhere Abschreibungsaufwendungen.

Außerdem besteht die Gefahr, dass zukünftig die Aktivierungsmöglichkeit durch Gesetzesänderung oder durch Erreichen eines zu hohen Buchwertes im Vergleich zum Marktwert eingeschränkt wird und die Modernisierungen als Instandhaltungsaufwand zu verbuchen wären.

Folgekosten der Wohnungs- und Gesamtsanierungen sind die mit den notwendigen Leerständen verbundenen Ertragsminderungen.

## Finanzierungen

Der weitaus überwiegende Teil unserer Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern sind langfristige Annuitätendarlehen. Die Zinsfestschreibungen verteilen sich auf die nächsten 10 Jahre.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Verschiedene langfristige Annuitätendarlehen sind durch Forward-Vereinbarungen bereits zinsgünstig vorzeitig verlängert worden. Das derzeit günstige Zinsniveau wird weiterhin zur Verlängerung von erst in bis zu 3 Jahren fälligen Darlehen ausgenutzt. Aus den bereits realisierten Umfinanzierungen werden sich erhebliche Minderungen des Zinsaufwands ergeben. Wir rechnen mit einer Senkung des durchschnittlichen Zinsaufwands von derzeit 3,84 % auf 3,22 % in 2019.

Positiv hat sich auch das Geschäftsguthaben der Mitglieder entwickelt. Der Zugang des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder betrug in 2014 + 796 T€, nach + 641 T€ in 2013 und nur + 249 T€ in 2012. Der Zugang an Geschäftsguthaben stärkt unsere Eigenkapitalbasis und schafft zusätzliche Möglichkeiten für zukünftige Bau- und Modernisierungsaktivitäten.

Es kann festgestellt werden, dass gegenwärtig für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft bestandsgefährdend beeinflussen können.

## Chancen

Chancen für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft ergeben sich aus der allgemein geringen Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau im hiesigen Raum und der damit verbundenen mittelfristigen Verknappung des Wohnungsangebots und der zu erwartenden Zunahme der Wohnungsnachfrage. Insgesamt bewerten wir die Chancen für eine positive Entwicklung des Vermietungsgeschäftes deutlich höher als die beschriebenen Risiken. Die mittelfristige Planung geht deshalb von moderat steigenden Mieten und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Baugenossenschaft aus.



*Feldstraße, Zum Dornbach und  
Hügelstraße, Nachverdichtung  
in Bad Homburg:*

*6 Neubauwohnungen plus 8 neue Dach-  
geschosswohnungen  
(Fertigstellung 2016)*

## Neubautätigkeit

Die Genossenschaft hat mit dem Bau von 2 Neubaumaßnahmen in Bad Homburg mit insgesamt 46 Wohnungen begonnen. In 2016 werden die Neubauten fertiggestellt werden (22 Wohnungen), die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen verteilt sich auf die Jahre 2015 bis 2017. Die Bauvorhaben können auf eigenen Grundstücken als qualitative Ergänzungsbauten realisiert werden. In unserem Quartier „Kronberger Carrée“ wird eine nicht genutzte Innenfläche zum Teil bebaut, es verbleibt für alle umliegenden Bewohner eine große Spiel- und Erholungsfläche, die im Zuge der Baumaßnahme neu gestaltet wird.

Die Baugenossenschaft verfügt noch über weitere Möglichkeiten auf eigenen Grundstücken zusätzliche Bebauungen als Verdichtungsmaßnahmen in Zukunft realisieren zu können. Die Bebauungsmöglichkeiten sind abhängig von der Genehmigungsfähigkeit. Der Baugenossenschaft ergeben sich auf jeden Fall neue Gestaltungsoptionen, was den zukünftigen Neubau von Geschosswohnungen betrifft, denn die bisher mit sehr niedrigen Werten zu Buche stehenden Grundstücke können bei Baurecht zu Marktwerten in der Mietkalkulation berücksichtigt werden. In Zeiten einer zu erwartenden Wohnungsknappheit ist eine Verdichtung sowohl von Seiten der Stadtplanung als auch von Bauherrenseite eine interessante Alternative, um zusätzliche Neubaumaßnahmen realisieren zu können.

Eine weitere Neubaumöglichkeit bietet sich im Rahmen von anstehenden Sanierungen der Dächer an, und zwar in Form der Dachaufstockung als Staffelgeschoss oder als Dachgeschossausbau. Auf jedem Fall können damit zusätzliche Wohnungen geschaffen werden und Instandhaltungen der alten Dächer durch Neubau von neuen Wohnungen ersetzt werden, was sich positiv auf die Ertragsrechnung und die gesamte Wohnanlage auswirkt.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht aufgetreten, bzw. wurden im Lagebericht erwähnt.

Bad Homburg vor der Höhe, den 12. März 2015

Der Vorstand

Arnold Hölz Huke



HOCHTAUNUSBAU

# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



## Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA	31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.335,00	13.116,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.373.510,32		114.650.562,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.193.874,46		1.995.982,86
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Geschäftsausstattung	74.387,00		72.909,00
Bauvorbereitungskosten	1.460.489,17		175.835,11
		121.103.777,93	116.896.806,35
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Beteiligungen	24.750,00		29.862,92
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>		<b>121.137.362,93</b>	<b>116.939.785,27</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen	3.657.153,15		3.579.233,42
Andere Vorräte	18.912,62	3.676.065,77	53.759,71
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung		134.378,88	122.447,07
Sonstige Vermögensgegenstände		95.904,13	43.514,61
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		37.602,98	20.441,65
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt</b>		<b>3.943.951,76</b>	<b>3.819.396,46</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	11.851,91		15.802,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.162,50	16.014,41	4.162,50
<b>BILANZSUMME</b>		<b>125.097.329,10</b>	<b>120.779.146,78</b>
Treuhandvermögen		345.402,02	288.397,73

## Bilanz zum 31.12.2014

PASSIVA	31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	342.659,62		260.807,66
der verbleibenden Mitglieder	11.247.024,71		10.450.617,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.224,48		6.433,41
		11.619.908,81	10.717.858,63
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.350.000,00		
davon aus JÜ 2014 eingestellt: 150.000,00 €			
davon aus JÜ 2013 eingestellt:			(100.000,00)
Andere Ergebnisrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus JÜ 2014 eingestellt: 450.000,00 €	9.200.000,00	15.050.000,00	8.750.000,00
davon aus JÜ 2013 eingestellt:			(350.000,00)
<b>BILANZGEWINN</b>			
Vortrag aus 2013	33.119,76		62.548,64
Jahresüberschuß 2014	933.450,07		716.634,43
Einstellungen in Rücklagen	-600.000,00		-450.000,00
		366.569,83	329.183,07
<b>EIGENKAPITAL insgesamt</b>		<b>27.036.478,64</b>	<b>25.497.041,70</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	132.200,00		127.530,00
Sonstige Rückstellungen	40.000,00	172.200,00	38.000,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.495.015,55		87.910.469,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.799.906,98		1.858.713,29
Erhaltene Anzahlungen	4.513.078,61		4.419.133,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.545,89		194.351,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	452.131,84		323.743,12
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 7.576,25; i.Vj. 8.175,32)	399.720,08		333.677,93
		97.821.398,95	95.040.089,79
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>67.251,51</b>	<b>76.485,29</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>125.097.329,10</b>	<b>120.779.146,78</b>
Treuhandverbindlichkeiten		345.402,02	288.397,73

## Gewinn- und Verlustrechnung

### 01.01.2014 - 31.12.2014

	31.12.2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	14.812.225,69		14.447.877,96
aus Betreuungstätigkeit	142.215,90	14.954.441,59	134.288,24
Erhöhungen (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an Unfertigen Leistungen		77.919,73	86.617,87
Andere aktivierte Eigenleistungen		215.000,00	220.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		336.330,15	104.757,43
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>			
Erbbauszinsen	409.472,06		409.472,06
Mieten + Vertriebskosten	71,40		71,40
Pachtaufwendungen	1.440,00		1.440,00
Grundsteuer	812,00		712,32
Umlagefähige Grundsteuer	278.742,68		263.746,25
Betriebskosten	25.812,40		30.815,30
Betriebskostenumlage	2.678.091,38		2.627.412,09
Heizungskostenumlage	991.665,88		886.055,65
Instandhaltungskosten	2.679.341,89	7.065.449,69	2.519.247,58
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>8.518.241,78</b>	<b>8.081.333,11</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
Löhne und Gehälter	836.220,08		757.012,95
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	158.049,36	994.269,44	143.414,33
davon für Altersversorgung: 9.990,00 (im Vorjahr: 9.900,00)			
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.407.287,65	2.329.893,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		514.637,64	476.023,61
Erträge aus Beteiligungen		12.375,00	12.375,00
Sonstige Zinserträge		7.195,91	605,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.546.942,47	3.534.870,07
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.074.675,49</b>	<b>853.099,68</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		136.054,65	131.335,07
Sonstige Steuern		5.170,77	5.130,18
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>933.450,07</b>	<b>716.634,43</b>
Vortrag aus dem Vorjahr		33.119,76	62.548,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		600.000,00	450.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>366.569,83</b>	<b>329.183,07</b>



**HOCHTAUNUSBAU**

## Anhang für das Geschäftsjahr 2014



## Anhang für das Geschäftsjahr 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Anlagevermögen Herstellungskosten

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Als Herstellungskosten werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen gebucht, jedoch keine Zinsen. Modernisierungskosten werden nur aktiviert, wenn die Voraussetzungen der BFH-Urteile vom 12.09.2001 gegeben sind, völlig neue Wohnungen durch Zusammenlegung oder neue Ausstattungskategorien geschaffen werden.

#### Abschreibungen

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 33,33 %.
- Die Gebäude mit den Baujahren ab 1950 und die Erbbauwohnungen werden mit einer Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2058 abgeschrieben. Die Altbauten mit den Baujahren bis 1939 werden mit Ausnahme der VE 113 (Abschreibung bis zum 31.12.2025) und der VE 202 (Abschreibung bis zum 31.12.2047) bis zum 31.12.2038 abgeschrieben.
- Für verschiedene Verwaltungseinheiten wurde nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen oder Dachaufstockungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch einen externen Gutachter neu bewertet. Bei baugleichen Verwaltungseinheiten wird die neue Restnutzungsdauer für alle identischen Verwaltungseinheiten berücksichtigt. Im Jahr 2014 wurden die letzten Erbbauwohnungen saniert und die Restnutzungsdauern vom 31.12.2044 auf den 31.12.2058 angepasst.
- Die seit 2004 angekauften Objekte werden einheitlich (VE 132 – 20215) mit 2 % abgeschrieben.
- Bei den Garagen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 33 bzw. 50 Jahren zugrunde gelegt.
- Die im Jahr 2014 angekauften Tiefgaragenplätze (VE 501) werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.

- Geschäftsausstattung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig.
- Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis von 150,00 bis 1.000,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden seit 01.01.2008 jährlich auf einem Bestandskonto zu einer Gruppe zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

### Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen Anschaffungskosten

Die **Unfertigen Leistungen** sowie der Vorrat an Rauchwarnmeldern werden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Ölvorrat für sieben Wohnungen in einer Liegenschaft wurde nach der Durchschnittsmethode bewertet.

### Wertberichtigungen

Die **Forderungen** und **Sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert bilanziert und unter Beachtung aller erkennbaren Risiken bewertet.

### Rückstellungen

Passivierungspflichtige **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen werden entsprechend des notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:

	AK/HK 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb- chungen €	Summe €	Afa lfd. Jahr Zugänge €	Abgänge €	Afa Vorjahre €	Afa kumuliert €	Buchwert 31.12.2014 €
Immaterielle VG	37.763,69	0,00	0,00	0,00	37.763,69	5.781,00	0,00	24.647,69	30.428,69	7.335,00
Grundstücke mit Wohnbauten	150.952.531,48	5.293.326,80	-239.087,55	0,00	156.006.770,73	2.331.291,33	0,00	36.301.969,08	38.633.260,41	117.373.510,32
Geschäftsbauten	3.045.321,27	248.430,22	0,00	0,00	3.293.751,49	50.538,62	0,00	1.049.338,41	1.099.877,03	2.193.874,46
Erbbaurechte Dritter	1.515,98	0,00	0,00	0,00	1.515,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	32.520,87	0,00	0,00	0,00	32.520,87	0,00	0,00	32.519,87	32.519,87	1,00
Geschäftsausstattung	234.087,01	21.154,70	0,00	0,00	255.241,71	19.676,70	0,00	161.178,01	180.854,71	74.387,00
Bauvorbereitungskost.	176.075,11	1.284.654,06	0,00	0,00	1.460.729,17	0,00	0,00	240,00	240,00	1.460.489,17
Finanzanlagen										
Beteiligungen	29.862,92	0,00	-5.112,92	0,00	24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Andere Finanzanlagen	0,00	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>154.509.678,33</b>	<b>6.849.065,78</b>	<b>-244.200,47</b>	<b>0,00</b>	<b>161.114.543,64</b>	<b>2.407.287,65</b>	<b>0,00</b>	<b>37.569.893,06</b>	<b>39.977.180,71</b>	<b>121.137.362,93</b>

Die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte** haben folgende Struktur:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe- einheiten
<b>Altbauten (Baujahr vor 1948)</b>	<b>268</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
a) auf eigenen Grundstücken	28	0	0
b) auf Erbbaurechten	240	0	4
<b>Neubauten (Baujahr ab 1948)</b>	<b>2.140</b>	<b>387</b>	<b>8</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.013	334	5
b) auf Erbbaurechten	127	45	3
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.408</b>	<b>387</b>	<b>12</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.041	334	5
b) auf Erbbaurechten	367	45	7
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** befinden sich in 61476 Kronberg, Walter-Schwagenscheidt-Straße 1 – 11.

Bei den **Bauten auf fremden Grundstücken** werden acht Garagen auf einem Pachtgrundstück in 61462 Königstein-Mammolshain ausgewiesen.

Der Wert der **Geschäftsausstattung** verringerte sich durch die die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibungen.

Als **Beteiligung** wird der Anteil an der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH mit Sitz in Bad Homburg ausgewiesen. Der Anteil am gezeichneten Kapital an der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 25.000,00 € beträgt 99,0 %. Das Geschäftsjahr 2014 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 26.277,80 €, das Eigenkapital zum 31.12.2014 beträgt 111.613,28 €. Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen der Grundbesitzgesellschaft mbH grundpfandrechtlich gesichert.

Der Anteil am gezeichneten Kapital der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH in Frankfurt/M. wurde im Geschäftsjahr 2014 zu einem Kaufpreis des 1,2-fachen Nennbetrages mit einem Nettoerlös in Höhe von 1.127,08 € veräußert.

Im Jahr 2014 wurden 1.500,00 € auf einen Geschäftsanteil bei der Frankfurter Volksbank eG eingezahlt, der Ausweis erfolgt als **Anderer Finanzanlagen**.

## Umlaufvermögen

Bei den **Unfertigen Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Die **Anderen Vorräte** betreffen den Heizölvorrat für sieben Wohnungen sowie Rauchwarnmelder.

Die **Forderungen aus Vermietung** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 11,9 T€ erhöht. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben.

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden überwiegend Schadenersatzansprüche sowie Forderungen an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 20.721,41 € (i. Vj. 17.482,57 €) ausgewiesen.

## Forderungsspiegel 2014

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeiten €	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	134.378,88	134.378,88	0,00
Vorjahr	122.447,07	122.447,07	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	95.904,13	95.904,13	0,00
Vorjahr	43.514,61	43.514,61	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>230.283,01</b>	<b>230.283,01</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	165.961,68	165.961,68	0,00

Unter **Flüssige Mittel** sind Guthaben auf vier Girokonten sowie die Haupt- und Portokasse erfasst.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2015 sowie den höheren Rückzahlungsbetrag eines Darlehens. Die Tilgung des Disagios erfolgt durch jährliche planmäßige Abschreibungen, die auf die Zinsbindungsfrist verteilt werden.

## Passiva

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 796,4 T€ auf 11.247,0 T€ (Vj. 10.450,6 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 150,0 T€ zugeführt (Vj. 100 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 450,0 T€ zugeführt (Vj. 350,0 T€ Zuführung).

Die **Andere Ergebnismrücklage** beträgt unverändert 2.500,0 T€ (Vj. keine Zuführung).

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 und die Vertreterversammlung.

Die **Verbindlichkeiten** sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und grundpfandrechtlichen Sicherungen in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

## Verbindlichkeitspiegel

	31.12.2014 insgesamt €	2015	2016-2019	2020 ff.	Gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	90.495.015,55	3.320.392,12	11.465.132,56	75.709.490,87	89.968.931,75	GPR
(Vorjahr)	87.910.469,66	3.641.150,07	10.800.073,70	73.469.245,89	86.818.297,02	
gegenüber anderen Kreditgebern	1.799.906,98	59.398,45	211.085,56	1.529.422,97	1.565.872,20	GPR
(Vorjahr)	1.858.713,29	58.806,34	219.162,19	1.580.744,76	1.603.923,09	
erhaltene Anzahlungen	4.513.078,61	4.513.078,61	0,00	0,00		
(Vorjahr)	4.419.133,84	4.419.133,84	0,00	0,00		
aus Vermietung	161.545,89	161.545,89	0,00	0,00		
(Vorjahr)	194.351,95	194.351,95	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	452.131,84	452.131,84	0,00	0,00		
(Vorjahr)	323.743,12	323.743,12	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	399.720,08	399.720,08	0,00	0,00		
(Vorjahr)	333.677,93	333.677,93	0,00	0,00		
<b>Insgesamt</b>	<b>97.821.398,95</b>	<b>8.906.266,99</b>	<b>11.676.218,12</b>	<b>77.238.913,84</b>		
(Vorjahr)	95.040.089,79	8.970.863,25	11.019.235,89	75.049.990,65		

GPR = Grundpfandrechte

Die Steigerung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus Kreditaufnahmen in Höhe von 5.320,0 T€ für die durchgeführten Modernisierungen, denen planmäßige Tilgungen von 2.151,2 T€ gegenüberstehen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 58,8 T€ vermindert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 128,4 T€ erhöht, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten. Hierin enthalten sind 46,0 T€ Verbindlichkeiten gegenüber der Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH:

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 66,0 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten.

Unter den passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** werden wie im Vorjahr die aufgrund besonderer Vereinbarungen erhaltenen Mietvorauszahlungen gezeigt.

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 364,4 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen:

	2014 €	2013 €	2012 €
Netto-Sollmieten	11.092.771,87	10.687.618,89	10.387.524,14
Abger. Betriebskosten	3.894.836,93	3.918.030,62	3.700.685,54
Erlösschmälerungen	- 175.383,11	- 157.771,55	- 154.695,44
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>14.812.225,69</b>	<b>14.447.877,96</b>	<b>13.933.514,24</b>

Die **Netto-Sollmieten** haben sich um 405,2 T€ (3,79 %) erhöht und die abgerechneten Betriebskosten um 23,2 T€ vermindert. Den abgerechneten Betriebskosten (Erlöse) und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 136,1 T€ (Vj. 120,8 T€).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sowie für die Nordrheinische Ärzteversorgung.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen bei Wohnungsmodernisierungen incl. Vollwärmeschutzmaßnahmen.

Königsteiner Str. 7-11,  
Bad Homburg



Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen u. a. auf:

	2014 €	2013 €	2012 €
Eintrittsgelder	18.600,00	15.100,00	15.900,00
Erbbauzinsen	12.284,88	12.284,88	12.284,88
Versicherungsentschädigungen	108.821,31	54.092,12	0,00
Grundstücksverkäufe	175.646,45	0,00	332.255,63
Ausbuchung von Guthaben	16.144,60	9.581,55	12.765,84
Erstattung von Bearbeitungsgebühren	0,00	0,00	0,00
sonstige Erträge	4.832,91	13.698,88	28.688,15

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten:

	2014 €	2013 €	2012 €
Erbbauzinsen	409.472,06	409.472,06	409.472,06
Umlagefähige Betriebskosten	3.669.757,26	3.777.213,99	3.786.389,52
Instandhaltungskosten	2.679.341,89	2.519.247,58	2.432.758,39

Der **Personalaufwand** ist um 93,8 T€ gestiegen, die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,64 %, im Vorjahr 6,17 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 77,4 T€ erhöht.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen hauptsächlich sächliche Verwaltungsaufwendungen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des Zinsmanagements trotz der Kreditneuaufnahmen lediglich um 12,0 T€ auf 3.546,9 T€ (Vj. 3.534,9 T€) erhöht.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen im Wesentlichen die Zuführungen zu den Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Jahr 2014.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich um Kfz- und Umsatzsteuer.

## E. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450 T€ nominal ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg durch ein Grundpfandrecht gesichert. Das Darlehen weist zum 31.12.2014 eine Restschuld von 372 € aus.

### Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende Verpflichtungen:

40.848,60 € p.a. aus Leasingverträgen

3.729,92 € p.a. aus Mietverträgen

### Fremdverwaltung

Die Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg v.d.H. und die Nordrheinische Ärzteversorgung wird von unserem Vermögen getrennt geführt.

### Latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handels- und der Steuerbilanz im Sachanlagevermögen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Aus dem beschriebenen Effekt ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern. Die Voraussetzungen zur Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge gem. § 274 Abs. 1 Satz 4 HGB liegen nicht vor. In Ausübung des Wahlrechts wird auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern verzichtet.

### Mitarbeiter

Am 31.12.2014 wurden 24 Mitarbeiter beschäftigt:

	2014	2013	2012
Vollzeitbeschäftigte	9	9	9
Teilzeitbeschäftigte	3	3	3
Verwaltungsangestellte	12	12	12
<i>Verwaltungsangestellte rechnerisch</i>	<i>10,5</i>	<i>10,5</i>	<i>10,5</i>
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	11	11	9
<b>Beschäftigte insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>22</b>
Auszubildende	2	2	2

### Vorstand

Bernd Arnold	Bertram Huke	Jürgen Hölz
-hauptamtlich-	-nebenamtlich-	-nebenamtlich-

### Aufsichtsrat

Jürgen Banzer	MdL	Vorsitzender
Andreas Beckmann	Bankkaufmann	
Holger Biburger	im Ruhestand	
Christine Erk	Bankkauffrau	Schriftführerin
Regina Hartmann	Verw.-Angestellte	
Dr. Ursula Jungherr	Oberbürgermeisterin a.D.	
Horst Neugebauer	im Ruhestand	
Gerhard Trumpp	im Ruhestand	stellv. Vorsitzender
Michael Korwisi	Oberbürgermeister	

## Entwicklung der verbleibenden Mitglieder

Stand 01.01.2014	4.910 Mitglieder	38.362 Anteile
Zugang	262 Mitglieder	3.891 Anteile
Abgang	191 Mitglieder	1.638 Anteile
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>4.981 Mitglieder</b>	<b>40.615 Anteile</b>
Zugang: Nettozugang	71 Mitglieder	2.253 Anteile
Abgang: Tod	46 Mitglieder	372 Anteile
Kündigung	128 Mitglieder	964 Anteile
Ausschluss	8 Mitglieder	76 Anteile
Übertragungen	9 Mitglieder	86 Anteile
Kündigung weit. Anteile		140 Anteile
	191 Mitglieder	1.638 Anteile

Die **Anzahl der Mitglieder** hat sich um 71 erhöht.

Die **Anzahl der Geschäftsanteile** erhöhte sich um 2.253 (Vj. Erhöhung um 1.581).

## Geschäftsguthaben

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2014	10.450.617,56 €	
Zugang	1.198.562,46 €	
Abgang	402.155,31 €	
Stand 31.12.2014	11.247.024,71 €	
Nettozugang	+ 796.407,15 €	= 7,62 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 12.184.500,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 937.475,29 €.

**Rückständige**, fällige Mindesteinzahlungen gab es, wie im Vorjahr, nicht.

Die **Haftsumme** beträgt 1.544.100,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2014 um 20.100,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2014 beträgt 10.422.151,60 €.



Wohnanlage Dielmannstr.,  
Kronberg

## Gesetzlicher Prüfungsverband

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
- VdW Südwest -  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

## Gewinnverteilung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 366.569,83 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	312.663,41 €
Vortrag nach 2015	53.906,42 €
Bilanzgewinn	366.569,83 €

Die Dividende wird satzungsgemäß nach der Vertreterversammlung zur Auszahlung fällig.

Bad Homburg vor der Höhe, den 12. März 2015

Hochtaunus Baugenossenschaft eG  
Der Vorstand

Arnold      Hölz      Huke

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres 2014 wahrgenommen und den Vorstand ordnungsgemäß überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

In der Vertreterversammlung am 27.06.2014 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Jürgen Banzer MdL, Herr Gerhard Trumpp und Frau Regina Hartmann schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Vertreterversammlung in 2017 wieder gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats ist Herr Jürgen Banzer (MdL) wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden, zum stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Herrn Gerhard Trumpp. Mitglieder des Bau- und Wohnungsausschusses sind Herr Gerhard Trumpp (Vorsitzender), Frau Christine Erk, Frau Regina Hartmann und Herr Holger Biburger. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Frau Dr. Ursula Jungherr (Vorsitzende), Frau Christine Erk, Herr Horst Neugebauer und Herr Andreas Beckmann.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in fünf gemeinsamen Sitzungen über den Neubau von Mietwohnungen auf vorhandenen Grundstücken der Genossenschaft, die Berichte der Ausschüsse, den Jahresabschluss und die Planungen des kommenden Jahres beraten.

## Prüfungsergebnis

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2014 in der Zeit vom 16.03. bis 27.03.2015 durchgeführt. Er hat festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist, die Ertragslage maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst wird und Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 2014 den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen entsprechen.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2014 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Bad Homburg vor der Höhe, den 20.05.2015

Jürgen Banzer MdL  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Immobilienbestand inklusive Fremdverwaltung

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Anzahl Häuser</b>	301	303
<b>Grundstücke m²</b>		
Grundstücke - bebaut	227.253	227.961
Erbbaurechte für Dritte	1.280	1.280
<b>Eigene Grundstücksfläche insgesamt</b>	<b>228.533</b>	<b>229.241</b>
Grundstücke - Erbbaurechte von Dritten	44.988	44.988
<b>Anzahl der Mieteinheiten</b>		
Wohnungen	2.408	2.414
Gewerbeeinheiten	12	12
Garagen	397	385
Abstellplätze	716	716
<b>Mieteinheiten insgesamt</b>	<b>3.533</b>	<b>3.527</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche m²</b>		
Wohnfläche	148.770,40	149.092,31
Gewerbefläche	2.462,06	2.462,06
<b>Wohn- und Nutzfläche insgesamt</b>	<b>151.232,46</b>	<b>151.554,37</b>

## Verwaltungsbestand nach Standorten

### I. Eigenbestand

	Bad Homburg	Königstein	Kronberg	Oberursel	Gesamt
Wohnungen	1.835	266	222	85	2.408
Gewerbe	12				12
Garagen	287	79	31		397
Abstellplätze (oberirdisch)	603	58	20	35	716
<b>Gesamt</b>	<b>2.737</b>	<b>403</b>	<b>273</b>	<b>120</b>	<b>3.533</b>

### II. Fremdverwaltung

	Stadt HG	Ärzteversorg.	Gesamt
Wohnungen	365	56	421
Gewerbeeinheiten			0
Garagen + PKW-Plätze	76	73	149
<b>Fremdbestand insgesamt</b>	<b>441</b>	<b>129</b>	<b>570</b>

### Insgesamt verwaltete Mieteinheiten

	Eigenbestand	Fremdbestand	Gesamt
Wohnungen	2.408	421	2.829
Gewerbeeinheiten	12	0	12
Wohnungen plus Gewerbe	2.420	421	2.841
Garagen	385	102	487
Abstellplätze	716	47	763
<b>Gesamt</b>	<b>3.521</b>	<b>598</b>	<b>4.119</b>



**HOCHTAUNUSBAU**

# Immobilienverzeichnis





*Wohnanlage Kronberger Carrée,  
Bad Homburg*



*Neubau Kronberger Carrée,  
Bad Homburg*



*Neubau Penthauswohnungen  
am Gluckensteinweg, Bad Homburg*

# Immobilienverzeichnis

## Bad Homburg vor der Höhe

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Altkönigstraße	1, 3, 5+7	301	24	1	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	2	302	6	-	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	34+36	303	8	2	-	1957	-
61350	Altkönigstraße	38+40	64	18	-	-	1959	-
61350	Altkönigstraße	39+41	33	17	-	-	1954	-
61350	Bachstraße	2	304	4	-	-	1827	-
61352	Burgholzhäuser Straße	23	321	9	-	-	1963	-
61348	Carolinenstraße	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinenstraße	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhäuser Straße	41	322	9	-	-	1972	0
61352	Erlenweg	9	120	12	-	-	1983	2047
61352	Erlenweg	11	119	20	-	23	1983	2047
61352	Erlenweg	17+19	306	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	21+23	17	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	25+27	18	16	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	37, 39, 41+43	35	32	-	-	1955	-
61348	Feldbergstraße	6+8	307	10	-	-	1919	-
61348	Feldbergstraße	11	308	4	-	1	1919	-
61352	Feldstraße	47, 49, 51+53	5	16	-	-	1950	-
61352	Frankfurter Landstraße	132	309	11	-	-	1918	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1+3	38	17	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1	403	-	-	7	-	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	5	58	9	-	-	1958	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9+11	36	14	-	-	1956	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	13	41	9	-	-	1957	-
61350	Gartenfeldstraße	52-62	20214	52	-	-	1971	-
61350	Georg-Schudt-Straße	1+3	40	15	-	-	1957	-
61350	Georg-Schudt-Straße	2, 4, 6+8	22	23	-	-	1954	-
61350	Georg-Schudt-Straße	5+7	36	17	-	-	1956	-
61350	Georg-Schudt-Straße	10+12	65	15	-	-	1959	-
61350	Gluckensteinweg	54+56	16	12	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	58, 60, 62+64	15	28	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	66+68	9	12	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	70	310	5	-	-	1920	-
61350	Gluckensteinweg	72, 74, 76+78	311	18	-	-	1920	-
61350	Gluckensteinweg	77, 79, 81, 83, 85+87	19	40	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	109	106	19	-	-	1972	-
61350	Gluckensteinweg	111, 113+115	124	30	-	35	1988	-
61350	Gluckensteinweg	172	110	40	-	-	1974	-
61348	Goldgrubenstraße	1a-c	132	39	-	25	1985	2085
61350	Götzenmühlweg	46+48	43	14	-	-	1957	-
61350	Götzenmühlweg	51, 53, 55+57	36	45	-	-	1957	-
61352	Gotenstraße	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61348	Hessenring	92+94	128	12	-	-	1958	-
61348	Hessenring	92a	128	-	2	-	1993	-
61348	Hessenring	96a+b, 98a+b	126	32	-	91	1994	-
61348	Hessenring	102, 104+106	312	21	-	-	1927	-
61348	Hessenring	108+110	313	12	-	-	1927	-
61350	Heuchelheimer Straße	206-210	20213	26	-	-	1971	-
61350	Heuchelheimer Straße	212-216	20215	24	-	-	1971	-
61350	Hofheimer Straße	32	98	25	-	-	1968	-
61350	Hofheimer Straße	34	100	25	-	-	1968	-
61350	Hofheimer Straße	36	107	20	-	-	1972	-
61352	Hügelstraße	1+3	6	10	-	-	1951	-
61352	In der Lach	35	99	9	-	-	1967	-
61348	Jacobistraße	8	27	6	-	-	1954	-
61348	Jacobistraße	10+12	11	12	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	11	26	9	-	-	1954	-
61348	Jacobistraße	13	13	9	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	14+16	10	15	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	15	12	8	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	17	8	9	-	-	1951	-



Wohnanlage Mammolshainer Str.,  
Bad Homburg

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Kelkheimer Straße	12	105	12	-	-	1972	-
61350	Königsteiner Straße	7, 9+11	314	18	-	-	1922	-
61350	Kronberger Straße	1	315	6	-	-	1920	-
61350	Kronberger Straße	2a+b, 4a+b, 6a+b, 8a+b	9	50	-	-	1951	-
61350	Kronberger Straße	2	410	-	-	6	-	-
61350	Kronberger Straße	3	316	6	-	1	1920	-
61350	Kronberger Straße	5	317	6	-	-	1920	-
61348	Louisenstraße	153+155	1	30	-	-	1950	-
61350	Mammolshainer Straße	3+5	112	26	-	6	1977	-
61350	Mammolshainer Straße	1	409	-	-	19	-	-
61350	Mammolshainer Straße	7	90	9	-	-	1964	-
61350	Mammolshainer Straße	7	408	-	-	4	-	-
61350	Mammolshainer Straße	9+11, 13+15	51	24	-	-	1958	-
61350	Mammolshainer Straße	12	64	9	-	-	1959	-
61348	Rathausstraße	8	113	3	1	-	1873	-
61348	Reinerzer Weg	9, 11+13	20	17	-	-	1953	-
61348	Reinerzer Weg	10+12	25	16	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	12a	93	12	-	-	1965	-
61348	Reinerzer Weg	14+16	30	18	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	16	402	-	-	20	-	-
61350	Salzbrunner Weg	17+19	23	15	-	-	1954	-
61350	Salzbrunner Weg	17	406	-	-	2	-	-
61350	Schneidhainer Straße	3	87	12	-	-	1965	-
61350	Schneidhainer Straße	5	86	12	-	-	1965	-
61350	Schönberger Straße	1, 3, 5+7	3	20	-	-	1950	-
61348	Schulstraße	1+1a	324	10	-	-	1969	-
61348	Seifgrundstraße	11+13	24	18	-	-	1954	-
61348	Seifgrundstraße	20+22	29	24	-	-	1954	-
61350	Sodener Straße	2, 4, 6+8	61	40	-	-	1959	-
61348	Spandauer Weg	26	141	12	-	-	1964	-
61350	Stedter Weg	17	75	20	-	-	1963	-
61350	Stedter Weg	58	104	60	1	-	1972	2016
61350	Stierstädter Straße	1	94	25	-	-	1967	-
61348	Stierstädter Straße	9	96	25	-	-	1967	-
61348	Thomasstraße	4	53	7	2	-	1958	-
61348	Urseler Straße	37, 37a, 39, 41, 43+43a	318	27	-	-	1926	-
61348	Urseler Straße	45, 47, 49+51	319	22	2	4	1926	-
61348	Urseler Straße	53, 53a, 55, 57, 59+59a	320	35	-	-	1926	-
61350	Usinger Weg	9	101	8	-	-	1970	-
61350	Usinger Weg	9	407	-	-	4	-	-
61350	Weilburger Straße	50, 52, 54, 56, 58+60	2	22	-	-	1950	-
61350	Wiesbadener Straße	2+4, 10+12	16	26	-	-	1953	-
61350	Wiesbadener Straße	2	404	-	-	23	-	-
61350	Wiesbadener Straße	6+8	48	14	-	-	1957	-
61350	Wiesbadener Straße	14+16	52	14	-	-	1958	-
61350	Wiesbadener Straße	15+17	36	23	-	-	1956	-
61350	Wiesbadener Straße	19+21	61	20	-	-	1959	-
61350	Zeilsheimer Weg	1	87	12	-	-	1965	-
61350	Zeilsheimer Weg	3	89	12	-	-	1964	-
61348	Zum Dornbach	5+7	6	11	-	-	1951	-
Bad Homburg gesamt				1.835	12	287		



*Götzenmühlweg, Bad Homburg*



*Georg-Schudt-Str., Bad Homburg*



*Weilburger Str., Bad Homburg*

**Königstein im Taunus**

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61462	Am Hasensprung	22	144	14	-	4	1966	2019
61462	Am Hirschsprung	1-3	149	12	-	-	1963	-
61462	Am Hirschsprung	5+7	103	12	-	-	1970	-
61462	Am Hohlberg	1	150	9	-	-	1961	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	2	85	14	-	-	1964	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	4	92	14	-	-	1964	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	4	416	-	-	23	1994	-
61462	In der Braubach	13+14	150	18	-	-	1961	-
61462	Im Kleinfeld	44	114	7	-	-	1977	-
61462	Im Kleinfeld	44	411	-	-	8	1977	-
61462	Kuckucksweg	2c	147	6	-	-	1958	-
61462	Kurmainzer Straße	1	146	5	-	-	1927	-
61462	Le-Mele-Straße	24	111	20	-	-	1975	-
61462	Limburger Straße	18b	95	23	-	12	1966	-
61462	Limburger Straße	18c	102	23	-	-	1969	-
61462	Limburger Straße	26a+b	83	18	-	12	1963	-
61462	Schlesische Straße	2-6	148	24	-	-	1960	-
61462	Steinweg	18+20	121	32	-	20	1985	-
61462	Steinweg	22	125	9	-	-	1989	-
61462	Wiesbadener Straße	229+231	143	6	-	-	1927	-
Königstein/Ts. gesamt				266	0	79		

**Oberursel (Taunus)**

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61440	Am Waldrand	1	108	16	-	-	1973	-
61440	Am Waldrand	3	97	16	-	-	1967	-
61440	Bommersheimer Str.	49,51,53,55	140	24	-	-	1954	-
61440	Zum Gleichen	1+3	81	17	-	-	1962	-
61440	Zum Gleichen	5+5a	91	12	-	-	1965	-
Oberursel gesamt				85	0	0		

**Kronberg im Taunus**

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61476	Bahnhofstraße	15	215	6	-	-	1954	-
61476	Burnitzstraße	1+2	204	6	-	-	1928	-
61476	Burnitzstraße	3, 4, 5, 7, 9, 11+13	206	38	-	-	1950	-
61476	Burnitzstraße	8	208	5	-	-	1950	-
61476	Frankfurter Straße	8	202	8	-	-	1902	-
61476	Freiherr-vom-Stein-Straße	13+15	218	12	-	-	1967	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	1+2	216	17	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	3	219	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	4	205	5	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	5	220	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	6+7	221	16	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	-	414	-	-	15	-	-
61476	Dielmannstraße	3	207	6	-	-	1950	-
61476	Dielmannstraße	5, 7+9	204	9	-	-	1928	-
61476	Hartmuthstraße	6, 8, 10a, 10b, 12a+12b	217	38	-	-	1956	-
61476	Hartmuthstraße	12b	412	-	-	-	-	-
61476	Klosterstraße	8	209	5	-	-	1951	-
61476	Klosterstraße	10	210	5	-	-	1953	-
61476	Klosterstraße	12	214	5	-	-	1954	-
61476	Schreyerstraße	1	212	3	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	12	213	6	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	55	204	3	-	-	1928	-
61476	Schreyerstraße	57	206	6	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	59+61	203	6	-	-	1908	-
61476	Schreyerstraße	63	208	5	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	63	415	-	-	4	-	-
Kronberg gesamt				222	0	19		



Büro- und Wohnhaus Hessenring 92-94,  
Bad Homburg

## Die Hochtaunusbau in Zahlen

	2014	2013	2012
Anzahl der Mitglieder	4.981	4.910	4.863
eingezahltes Geschäftsguthaben in T€	11.247	10.451	9.809
Eigene Wohnungen	2.408	2.414	2.410
Wohn- und Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	151.233	151.554	151.081
Fremdverwaltung (Wohnungen)	421	423	425
Umsatz in T€	14.954	14.582	14.065
Bilanzsumme in T€	125.097	120.779	118.489
Anlagevermögen in T€	121.104	116.940	114.442
Eigenkapital in T€	27.036	25.497	24.599
in % der Bilanzsumme	21,61	21,11	20,76
Verbindlichkeiten gegen Banken und andere Kreditgeber in T€	92.295	89.769	88.713
Nettomietsertrag in T€	11.093	10.688	10.388
Nettomietsertrag € je m <sup>2</sup>	6,11	5,88	5,73
Fluktuationsrate in %	5,98	6,26	5,98
Instandhaltung in T€	2.679	2.519	2.433
Instandhaltung € je m <sup>2</sup>	17,68	16,62	16,10
Personalaufwand in T€	994	900	882
Personalaufwand in % zum Umsatz	6,65	6,17	6,27
Jahresergebnis in T€ vor Ertragssteuern	1.070	848	1.022
Ertragssteuern in T€	136	131	129
Jahresergebnis nach Ertragssteuern in T€	933	717	893



**HOCHTAUNUSBAU**

### **Hochtaunus Baugenossenschaft eG**

Hessenring 92a  
61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Telefon (06172) 12 18 11  
Telefax (06172) 12 18 21

24-Stunden-Notruf (06172) 12 18 33

[www.hochtaunusbau.de](http://www.hochtaunusbau.de)

### **Wohnungsbestand der Baugenossenschaft**

Bad Homburg v.d.H.	1.835 Wohnungen
Königstein im Taunus	266 Wohnungen
Kronberg im Taunus	222 Wohnungen
Oberursel (Taunus)	85 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>2.408 Wohnungen</b>