



HOCHTAUNUSBAU



Bericht über das Geschäftsjahr 2015

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Bad Homburg v.d.H.



Das Jahr 2015 im Überblick

In 2015 werden die in 2014 begonnenen Neubauten mit 46 Mietwohnungen in Bad Homburg im Kronberger Carrée und an der Feldstraße fortgesetzt. 4 Wohnungen im Kronberger Carrée werden bezogen, die restlichen 12 Penthaus- und 16 Neubauwohnungen werden in 2016 folgen. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Feldstr. ist geplant für 2016 bis auf 2 Wohnungen in 2017. Zum 31.12.2015 hat die Genossenschaft 2.412 eigene Wohnungen.

Wir begrüßen 280 neue Mitglieder in der Genossenschaft, bei 203 Austritten. Zum 31.12.2015 hat die Genossenschaft erstmals mit 5.058 Mitgliedern mehr als 5.000 Anteilseigner. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich von 11.247 T€ stark erhöht auf 12.543 T€.

2015 wird ein Jahresüberschuss vor Steuern von 1.014 T€ erzielt.

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft ist von 125,1 auf 134,1 Mio. €, der Jahresumsatz von 14,95 auf 15,10 Mio. € gestiegen.

Das Instandhaltungsvolumen (Fremdkosten) der Genossenschaft beträgt in 2015 2.779 T€ = 18,33 €/m² Gesamtfläche. Die Kosten der Mieterbeauftragung (kleinere Reparaturen, die von unseren Mietern/Mitgliedern direkt in Auftrag geben werden können) sind darin mit 161 T€ enthalten.

Die Genossenschaft hat in 2015 neben der Instandhaltung 7,0 Mio. € ausgegeben für Wohnungsmodernisierungen, Gesamtanierungen und neue

Dachgeschosswohnungen, die Investitionen in Neubauten betragen 3,9 Mio. €. Das gesamte Investitionsvolumen betrug 10,9 Mio. €, im Jahr zuvor 6,8 Mio. €.

Der Vertreterversammlung wird vom Vorstand vorgeschlagen, für 2015 wieder eine Dividende in Höhe von 3,0% (337,6 T€) an die Mitglieder auszuzahlen. Die Ausschüttung ist für die Genossenschaft mit 140 T€ steuerpflichtig.

Die Tochtergesellschaft Hochtaunusbau hat in 2015 in Bad Homburg 1 Flüchtlingsheim errichtet, das langfristig an den Hochtaunuskreis vermietet worden ist. Außerdem betreibt die GmbH verschiedene Photovoltaikanlagen auf Wohnhausdächern der Genossenschaft. In 2015 erwirtschaftet die Tochtergesellschaft einen Gewinn von 129 T€ vor Steuern (39 T€ im Vorjahr).

Die Genossenschaft vermietet 152 Wohnungen neu an ihre Mitglieder zu Mieten von unter 8 € je m² Wohnfläche, in einigen Fällen (neue Dachgeschosswohnungen) auch darüber. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,23 € je m² Gesamtfläche. Die Netto-Sollmieten haben sich um 250 T€ (+ 2,26%) erhöht auf 11.343 T€.

Die Genossenschaft ist weiterhin größter Einzelvermieter in Bad Homburg (1.839 eigene Wohnungen plus 421 Wohnungen in der Fremdverwaltung), in Kronberg (222 Wohnungen) und in Königstein (266 Wohnungen), außerdem besitzt die Genossenschaft 85 Wohnungen in Oberursel.



HOCHTAUNUSBAU

Altkönigstr. 1-7 in Bad Homburg

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
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 ohne Eigenkapital?

Der Hochtaunuskreis gehört zu den Gebieten in Deutschland in denen Wohnraum aktuell stark nachgefragt wird und in einer Studie des Planungsverbandes wird auch für die kommenden Jahre bis 2030 ein erheblicher Wohnungsneubaubedarf in unserer Region ermittelt. Laut Studie werden im Hochtaunuskreis bis 2030 14.000 Wohnungen zu bauen sein, um ein Bevölkerungswachstum von rd. 16.000 Einwohnern mit Wohnraum versorgen zu können. Allein für Bad Homburg wird mit einem Bedarf von 3.400 neuen Wohnungen gerechnet, was einem Plus von 12,8 % entspricht. Auch für Oberursel (+ 2.900 Wohnungen), Kronberg (+ 1.000) und Königstein (+ 1.100) werden ähnliche Neubaubedarfszahlen ermittelt.

Umgerechnet auf unseren Wohnungsbestand errechnen sich aus der Studie folgende Neubaubedarfszahlen für unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren bis 2030 und es gibt Gründe die Zahlen des Planungsverbandes als Grundlage für die Zukunftsplanung heranzuziehen:

Bad Homburg (240 Wohnungen), Kronberg (30 Wohnungen), Königstein (30 Wohnungen) und Oberursel (10 Wohnungen), insgesamt 310 Wohnungen. Auf die nächsten 14 Jahre verteilt wären damit pro Jahr ca. 22 Wohnungen zu bauen. Eine Bautätigkeit in dieser Größenordnung würde erhebliches Eigen- und Fremdkapital erforderlich machen. Bei angenommenen Gesamtkosten von ca. 250 – 300 T€ je Wohnung wäre für die Realisierung jedes Jahr ein zusätzliches Eigenkapital (15%) von mind. ca. 900 T€ und ein Fremdkapital von ca. 5.100 T€ erforderlich.

Unser Eigenkapitalzugang (in 2015 von + 1,8 Mio. €) dient der Finanzierung unserer Modernisierungen, der Bildung von Rücklagen und der Ausschüttung einer dreiprozentigen Dividende. Trotz der hohen Zugänge beim Geschäftsguthaben von 1,3 Mio. € sank in 2015 die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) leicht von 21,61 auf 21,54% durch die hohen Neubauinvestitionen in 2015. Eine Fortführung dieser hohen Investitionen wäre nur dann möglich, wenn jedes Jahr ein vergleichbar hoher Zugang an Geschäftsguthaben erwartet werden könnte, was allerdings nicht kalkulierbar ist.

Ein Vorteil unserer Neubauten die in 2016 bezugsfertig werden (22 Neubauwohnungen ohne Dachgeschosswohnungen) ist der, dass die Neubauten auf eigenen Grundstücken errichtet werden konnten und der Grundstücksanteil rechnerisch



Neubaubesichtigung Mitarbeiter Hochtaunusbau

als Eigenkapital angesetzt werden konnte, allerdings ohne Berücksichtigung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung. Dadurch wurden zwar stille Reserven aus den Grundstücken realisiert, die sich aber nur langsam jedes Jahr über die Mieteinnahmen der Neubauwohnungen zeigen lassen und nicht unmittelbar unserer Eigenkapitalquote zugutekommen können. Auch bei den neuen Dachgeschosswohnungen wird Eigenkapital generiert, was nicht in der Bilanz erscheint, da die Grundstücke vorhanden sind und alle Dächer die wir ausbauen ohnehin sanierungsbedürftig sind und Instandhaltungskosten eingespart werden können.

Zukünftiger Neubau auf unseren Bestandshäusern ist in einigen Fällen noch denkbar. Neben der Höhe des Hauses, der Ausbau ist idealerweise möglich auf Häuser mit max. 3 Stockwerken, ist der Nachweis der KFZ-Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde vielfach ein Problem, da eine Tiefgarage bei Dachausbauten ausscheidet und Stellplätze nur begrenzt in der Grünfläche untergebracht werden können und sollen. Wenn Kompromisslösungen gefunden werden können, könnten auf unseren Häusern noch 50 bis 70 Dachgeschosswohnungen entstehen, zumeist ohne zusätzliches Eigenkapital, da auch bei dieser Neubauvariante die Grundstücke schon vorhanden sind und als Eigenkapitalersatz zusammen mit den „gesparten“ Instandhaltungskosten dienen können.

Im eigentlichen Wohnungsneubau auf vorhandenen Grundstücken sind die Baumöglichkeiten geringer. Nach heutigem Stand (Baurecht vorausgesetzt) könnten ca. 30 Wohnungen in Verdichtungsmaßnahmen entstehen, abhängig von der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Projekte. Insgesamt kommen wir damit auf etwa 80 bis 100 Wohnungen, die in den nächsten Jahren ohne zusätzliche Grundstücke gebaut werden könnten, wenn Einigung über das Baurecht mit den zuständigen Behörden erzielt werden kann. Im Vergleich zu den vom Planungsverband errechneten rd. 300 Wohnungen wäre damit ein Drittel des Neubaubedarfs realisierbar auf eigenen Grundstücken bzw. durch Dachgeschossausbau. Trotzdem bleibt die bilanzielle Problematik zu lösen, wie man die Eigenkapitalquote trotz eines Investitionsvolumens von geschätzt 25 bis 30 Mio. € über 20% in Zukunft halten kann. Nur wenn aus Geschäftsguthabenzugang und/oder Erwirtschaftung eigener Gewinne pro Jahr ein zusätzlicher Betrag von fast einer Million € je Jahr erreicht werden kann, können die Neubauinvestitionen in den genannten Größenordnungen auch angegangen werden. ■

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, Glu- ckensteinweg 109-115, 172, Hofheimer Str. 32-36, Kelkheimer Str. 12, Königsteiner Str. 7-11, Mammolshainer Str. 3-15, 12, Schneid- hainer Str. 3+5, Schönberger Str. 1-7, Schul- str. 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, Gunzostr. 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

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 2018



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 2018



Oberbürgermeister a.D.
Michael Korwisi
Amtszeit bis zur
Vertreterversammlung 2016



Horst Neugebauer
Amtszeit bis zur
Vertreterversammlung 2018

Vorstand



Bernd Arnold
Diplom-Kaufmann
hauptamtlich
bestellt bis 30.06.2018



Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur
nebenamtlich
bestellt bis 28.02.2021



Bertram Huke
Geschäftsführer
nebenamtlich
bestellt bis 28.02.2021

Gesamtprokura gem. § 49 (2) HGB

Martina Pels

Handlungsbevollmächtigte gem. § 54 (1) HGB

Yvonne Herrmann
Doris Klarner



HOCHTAUNUSBAU

Lagebericht



*Wohnungsausschuss des AR,
Besichtigung Wohnanlage Feldstr.*

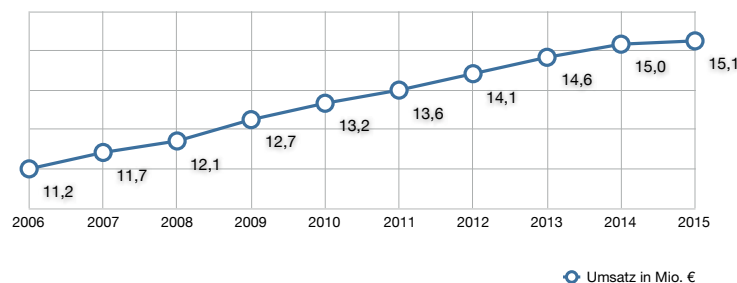
Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftsanteile der 1947 gegründeten Genossenschaft halten 5.058 Mitglieder mit einem gezeichneten Geschäftsguthaben von 13,4 Mio. €, das bilanzierte Geschäftsguthaben beträgt 12,9 Mio. €.

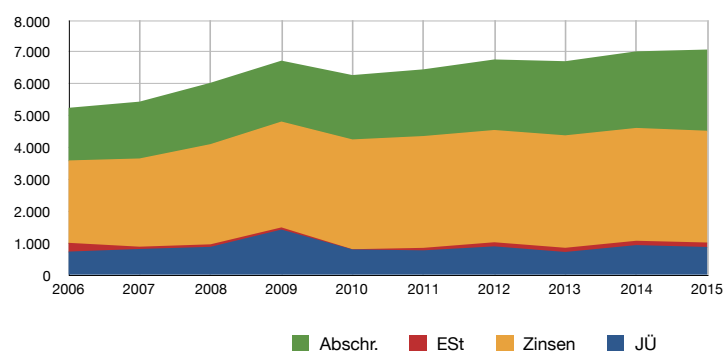
Die Hauptaufgabe der Genossenschaft besteht in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Die Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Verwaltung der 2.412 eigenen Wohnungen, der Bau von Wohnungen für den eigenen Bestand und die Verwaltung von Wohnungen für Fremdeigentümer.

Die Unternehmensentwicklung in 2015 war wie in den Vorjahren weiter positiv. Trotz geringer abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von – 106 T€, fast identischen Erlöschmälerungen (- 4 T€) und Erlösen aus der Verwaltungsbetreuung (- 2 T€) konnte durch Steigerung der Mieterlöse, durch Mieterhöhungen und Neubezüge von + 250 T€ der Umsatz um **146 T€ auf 15.100 T€** gesteigert werden.



Die Ergebnisse vor Ertragsteuern von **1.014,5 T€** und nach Ertragsteuern von **874,4 T€** haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines Zusatzertrages in 2014 aus dem Verkauf von 6 Wohnungen verringert um 55,1 T€ (vor St.) und um 59,1 T€ (nach St.). Das Ergebnis vor Steuern stellt eine Eigenkapitalrendite von **3,51 %** dar.



Der EBITDA (Gewinn + Ertragsteuern + Zinsen + Abschreibungen) konnte gesteigert werden von 7.023 T€ auf 7.080 T€ in 2015, der EBITDA bezogen auf das Eigenkapital beträgt **24,5 %**, der Durchschnitt aller westdeutschen Wohnungsunternehmen liegt bei 16,8 %.

Tochtergesellschaft: Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft 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. In 2015 hat die GmbH 1 Flüchtlingsheim mit 4 Häusern in Bad Homburg errichtet und langfristig an den Hochtaunuskreis vermietet.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GmbH sind identisch mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Genossenschaft.

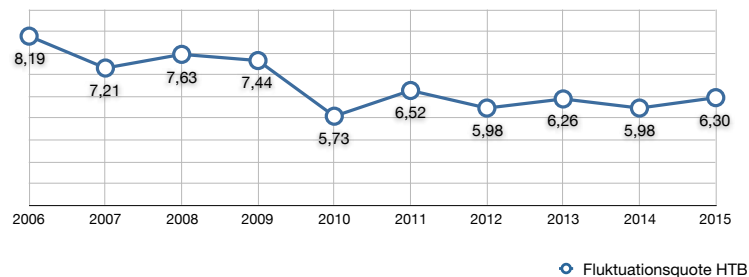
Das Geschäftsjahr 2015 hat die Hochtaunusbau Grundbesitz GmbH mit einem Gewinn vor Steuern von **129 T€** (39 T€ im Vorjahr) abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2016 wird wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet..

Wohnungsmarkt

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

In einem Mietenvergleich mit den Angaben des Maklerverbandes IVD und des Internetportals „Immoscout“ liegen unsere Wiedervermietungsmieten deutlich unter den genannten Durchschnittsmieten. Ein echter Wohnungsleerstand ist bei uns nicht vorhanden und die Mieterwechselquote liegt bei 6,3 % (Vorjahr 5,98 %). Im Vergleich dazu liegt die Wechselquote bei den hessischen Wohnungsunternehmen im Durchschnitt bei 8,0 %. 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 2,78 Mio. € (Vorjahr: 2,68 Mio. €), zusätzlich wurden 6,2 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) ausgegeben für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen, Generalsanierungen und Balkonbauten; für alle aktivierten Investitionen konnten Mietsteigerungen realisiert werden.

Für den Neubau von 6 Dachgeschosswohnungen in Bad Homburg, Gluckensteinweg und Kronberger Str. und Zum Dornbach betragen die Baukosten 0,9 Mio. € in 2015. Die Investitionen in die Neubaumaßnahmen Kronberger Carrée und Feldstr. betragen 3,9 Mio. €. Insgesamt wurden 10,9 Mio. € 2015 in den Wohnungsbestand investiert.

Hausbewirtschaftung

Das Vermietungsgeschäft der Genossenschaft war von einer niedrigen Fluktuation (6,30 %, i. V. 5,98 %) und einer sehr guten Nachfrage geprägt. Die Nettomieten stiegen von 11.093 T€ auf 11.343 T€ durch Neuvermietungen und realisierte Mieterhöhungen um 250 T€ (+ 2,26 %). Die Erlösschmälerungen der Netto-Mieten betragen 137 T€



Bad Homburg, Zum Dornbach 5 +7:
Sanierung Altbestand und Bau von
2 Dachgeschosswohnungen



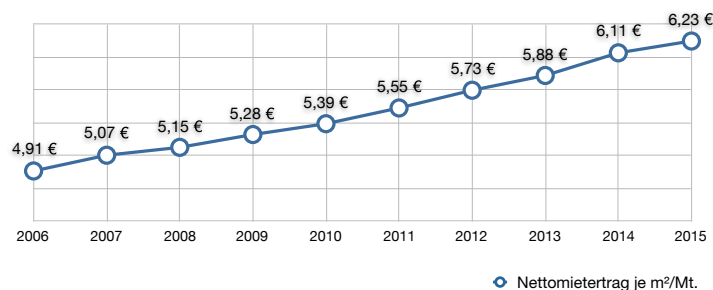
Sanierung Im Kleinfeld 44,
Königstein-Mammolshain



Wohnquartier Kronberger Carrée in
Bad Homburg: Sanierung Altbestand,
Anbau von Balkonen, Neubau von
Dachgeschosswohnungen

(i. V. 136 T€) plus 35 T€ für Betriebskosten (im Vorjahr: 39 T€). Erlösschmälerungen entstehen durch Leerstandszeiten bei Wohnungs- und Generalsanierungen und bei Neubauten durch Nichtvermietung von angrenzenden Bestandswohnungen. Die marktbedingten Erlösschmälerungen betragen 11 T€ (i. V. 7 T€) für Wohnungen und 31 T€ (i. V. 31 T€) für Abstellplätze und Tiefgaragenplätze.

Insgesamt konnte die Hochtaunus Baugenossenschaft in der Hausbewirtschaftung in 2015 ein Ergebnis erzielen von 1.001 T€ (i. V. 874 T€).

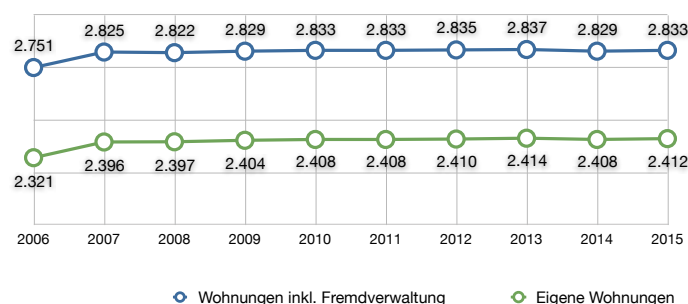


Fremdverwaltung

Die Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg und die Nordrheinische Ärzteversorgung (insges. 421 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten) erbringt in der Ertragsrechnung ein Ergebnis von 16,3 T€ (i. V. 16,7 T€).

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:

	31.12.2015		31.12.2014	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	129.497	96,56	121.137	96,84
Umlaufvermögen	4.597	3,43	3.944	3,15
Rechnungsabgrenzung	10	0,01	16	0,01
Gesamtvermögen	134.105	100,00	125.097	100,00
Fremdkapital	104.947	78,26	97.821	78,20
Rückstellungen	176	0,13	172	0,14
Rechnungsabgrenzung	98	0,07	67	0,05
Reinvermögen bzw. Eigenkapital	28.883	21,54	27.036	21,61

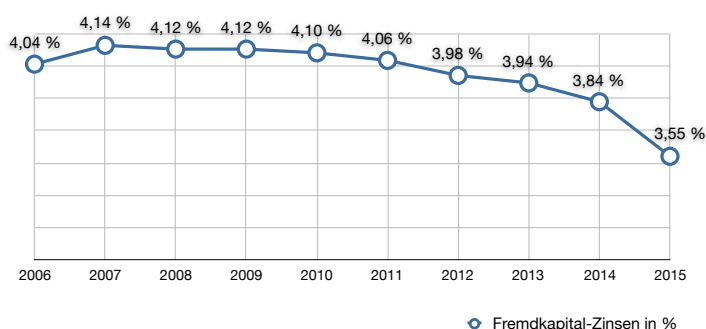
Das Gesamtvermögen hat sich aufgrund der Investitionen in das Anlagevermögen um 9.008 T€ (+ 7,2 %) erhöht, das Reinvermögen/Eigenkapital erhöhte sich um 1.847 T€ (+ 6,8 %).

Die Eigenkapitalquote ist wegen der Neubauinvestitionen leicht gesunken von 21,61 % auf 21,54 %.

Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Zusätzlich zu einem Cash Flow von rund 3,4 Mio. € (Vorjahr 3,4 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 2015 bei 3,55 % (3,84 % i. V.). Durch Vereinbarung zinsgünstiger Fremdkapitalaufnahmen wird der Zinssatz in den nächsten Jahren weiter sinken.



Ertragslage

Das Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um 56 T€ leicht gesunken. In 2014 konnte aus einem Hausverkauf ein Ergebnisbeitrag von 151 T€ erzielt werden, der in 2015 fehlt. In 2015 konnte dagegen das Ergebnis in der Hausbewirtschaftung von 874 T€ auf 1.001 T€ gesteigert werden.

Die Sparten zeigen folgende Ergebnisse (in T€):

	2015	2014
Hausbewirtschaftung	1.001	874
Fremdverwaltung	16	17
An- und Verkauf	-26	151
Sonstige Bereiche	23	28
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.014	1.070
Ertragsteuern	140	136
Ergebnis nach Ertragsteuern	874	934

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

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	HTB 2015	HTB 2014	GdW, West-D Hessen* 2013/14
1. Bestand und Vermietung			
Anlagevermögen/Sollmieten	10,9	10,9	8,7
Bestandsinvestitionen je m ²	58,89 €	48,92 €	29,36 €*
Instandhaltung je m ²	18,33 €	18,01 €	18,37 €*
Leerstandsquote in %	0,41 %	0,25 %	1,7 %*
Mieterfluktuation	6,30 %	5,98 %	8,0 %*
Mietausfall in % der Netto-Sollmieten	1,68 %	1,78 %	3,1 %*
Mietschulden in % der Netto-Sollmieten	1,36 %	1,21 %	2,6 %*
Nettomiete je m ² /Monat	6,23 €	6,11 €	5,78 €*
2. Produktivität			
Eigenkapital-Rentabilität vor Steuern	3,51 %	3,96 %	5,40 %
Gesamtkapital-Rentabilität vor Steuern	3,37 %	3,69 %	3,40 %
Verwaltungsangestellte je 1000 Wohnungen	4,35	4,2	8,9*
Fremdkapital-Kostensatz	3,55 %	3,84 %	3,20 %
3. Finanzierung			
Eigenkapital-Quote	21,54 %	21,61 %	34,30 %
Zinsaufwand/Nettosollmieten	30,98 %	31,98 %	16,3 %
Vergleichsbasis			
Eigene Wohnungen	2.412	2.408	263.770*
mit Fremdwohnungen	2.833	2.829	299.365*
Qm je Wohnung (eigene Wohnungen)	61,85	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 2016 ein Ergebnis vor Steuern von 1,1 Mio. € erwartet. In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für den Zeitraum von 2017 bis 2019 sind jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern von 1,1 bis 1,25 Mio. €, bei jährlichen Instandhaltungen von 2,8 bis 3,0 Mio. € geplant, dabei sind zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von Immobilien oder Grundstücken unberücksichtigt geblieben.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wir gehen von einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment in unserer Region aus. Wir liegen mit unseren Mieten in allen Vergleichen mit anderen Wohnungsanbietern eindeutig sehr günstig im Markt. Die steigende Wohnungsnachfrage ist in höheren Mitglieder- und Wohnungsbewerberzahlen, verbunden mit einer weiterhin sehr niedrigen Wohnungswechselquote und mäßigen Mietausfällen sichtbar und wirkt sich positiv auf unser Vermietungsergebnis aus, das in 2015 erstmals 1 Mio. € betragen hat. 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. Weitere Maßnahmen auf eigenen Grundstücken sind geplant.

In der Bewertung des Immobilienportals Immoscout werden unsere Wohnungen als Bestandswohnungen mit einer Nettomiete von durchschnittlich 10,00 €/m² ausgewiesen. Die Wohnlagen unserer Immobilien sind bis auf einige durchschnittliche Bewertungen als überwiegend gut bis sehr gut bewertet. Unser Wohnungsbestand in Bad Homburg, Kronberg, Königstein und Oberursel wird 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 bis zur Marktmiete 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 unterjährig 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 bis 15 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 3,55 % auf ca. 3,20 % in 2019.

Sehr positiv hat sich auch das Geschäftsguthaben der Mitglieder entwickelt. Der Zugang des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder betrug in 2015 + 1.296 T€ nach + 796 T€ in 2014, + 641 T€ in 2013 und nur + 249 T€ in 2012. Mit dazu beigetragen hat sicherlich unsere bisherige Ausschüttungspraxis, die Dividende trotz Absenkung des allgemeinen Zinsniveaus auf 3 Prozent zu belassen.

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.

*Feldstraße, Zum Dornbach und
Hügelstraße, Nachverdichtung in
Bad Homburg: 6 Neubauwohnungen
plus 8 neue Dachgeschosswohnungen
(Fertigstellung 2016)*



Chancen für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft ergeben sich aus der 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.

Neubautätigkeit

Die Genossenschaft hatte in 2015 Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen in Bad Homburg, Wiesbadener Str. 2a-f und 10+12, Kronberger Str. 4a-6b, Gluckensteinweg 54+56, Feldstr. 47-53a, Zum Dornbach 5, 6 +7 und Hügelstr. 1+3 mit insgesamt 38 Wohnungen im Bau, die in 2016 bezogen werden. Die Baukosten der Neubauten betragen in 2015 3,9 Mio. € bei Gesamtkosten von 10,9 Mio. €. Die restlichen Baukosten sind mit 4,7 Mio. € kalkuliert, der ausstehende Fremdkapitalanteil beträgt 3,6 Mio. € bei einem Gesamtfremdkapital von 9,3 Mio. €. Die Bauvorhaben können auf eigenen Grundstücken als qualitative Ergänzungsbauten realisiert werden. In unserem Quartier „Kronberger Carrée“ wird eine nicht genutzte Innenfläche zum Teil bebaut. Hier entstehen 16 Neubauwohnungen, außerdem werden in den umliegenden Bestandsgebäuden in 2016 noch weitere 8 Penthousewohnungen bezogen. In einem weiteren Neubauvorhaben an der Feldstraße in Bad Homburg werden in einem Wohngebiet aus den 1950er Jahren 6 Neubauwohnungen und 8 Dachgeschosswohnungen errichtet. Beide Wohnanlagen werden durch Sanierung des Altbestandes und der Neubaugestaltung erheblich qualitativ aufgewertet.

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. 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 Nebaumöglichkeit bietet sich im Rahmen von anstehenden Sanierungen der Dächer an in Form der Dachaufstockung als Staffelgeschoss oder als Dachgeschossausbau. Damit können 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 04. März 2016

Der Vorstand

Arnold

Huke

Hölz



HOCHTAUNUSBAU

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



Stedter Weg 17, Bad Homburg

Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.571,00	7.335,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.971.699,78		117.373.510,32
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.149.894,46		2.193.874,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Geschäftsausstattung	67.005,00		74.387,00
Anlagen im Bau	5.279.243,30		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		1.460.489,17
		129.469.359,52	121.103.777,93
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		129.497.180,52	121.137.362,93
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	3.689.408,06		3.657.153,15
Andere Vorräte	15.872,03	3.705.280,09	18.912,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		154.425,33	134.378,88
Sonstige Vermögensgegenstände		704.895,99	95.904,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		32.478,93	37.602,98
UMLAUFVERMÖGEN insgesamt		4.597.080,34	3.943.951,76
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	7.901,27		11.851,91
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.497,50	10.398,77	4.162,50
BILANZSUMME		134.104.659,63	125.097.329,10
Treuhandvermögen		234.346,81	345.402,02

Bilanz zum 31.12.2015

PASSIVA		31.12.2015	31.12.2014
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	336.072,80		342.659,62
der verbleibenden Mitglieder	12.543.096,71		11.247.024,71
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.816,81		30.224,48
		12.904.986,32	11.619.908,81
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	3.460.000,00		3.350.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt:	110.000,00		
davon aus Jahresüberschuss 2014 eingestellt:			(150.000,00)
Andere Ergebnisrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt:	400.000,00	9.600.000,00	15.560.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2014 eingestellt:			(450.000,00)
BILANZGEWINN			
Vortrag aus 2014	53.906,42		33.119,76
Jahresüberschuss 2015	874.375,24		933.450,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-510.000,00		-600.000,00
		418.281,66	366.569,83
EIGENKAPITAL insgesamt		28.883.267,98	27.036.478,64
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	136.200,00		132.200,00
Sonstige Rückstellungen	40.000,00	176.200,00	40.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.165.089,47		90.495.015,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.740.508,54		1.799.906,98
Erhaltene Anzahlungen	4.577.714,27		4.513.078,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	307.206,34		161.545,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	700.262,36		452.131,84
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 7.229,69 (i.Vj. 7.576,25))	456.294,20		399.720,08
		104.947.075,18	97.821.398,95
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		98.116,47	67.251,51
BILANZSUMME		134.104.659,63	125.097.329,10
Treuhandverbindlichkeiten		234.346,81	345.402,02

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2015 - 31.12.2015

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	14.960.423,94		14.812.225,69
aus Betreuungstätigkeit	139.917,49	15.100.341,43	142.215,90
Erhöhungen (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an Unfertigen Leistungen		32.254,91	77.919,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.491,78	215.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		161.991,56	336.330,15
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.988.414,76	7.065.449,69
ROHERGEBNIS			
		8.536.664,92	8.518.241,78
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	801.728,42		836.220,08
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	151.477,73	953.206,15	158.049,36
davon für Altersversorgung: 9.990,00 (im Vorjahr: 9.900,00)			
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.552.411,46	2.407.287,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		520.639,05	514.637,64
Erträge aus Beteiligungen		19.800,00	12.375,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		67,50	0,00
Sonstige Zinserträge		3.970,71	7.195,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.514.225,48	3.546.942,47
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
		1.020.020,99	1.074.675,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		140.085,57	136.054,65
Sonstige Steuern		5.560,18	5.170,77
JAHRESÜBERSCHUSS			
		874.375,24	933.450,07
Vortrag aus dem Vorjahr		53.906,42	33.119,76
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		510.000,00	600.000,00
BILANZGEWINN			
		418.281,66	366.569,83



HOCHTAUNUSBAU

Anhang für das Geschäftsjahr 2015



Burnitzstr. 3, Kronberg

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

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. Erstmals im Jahr 2015 wurde die Darstellung der G+V an die Formblattverordnung der Wohnungswirtschaft angepasst, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend geändert.

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 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 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Summe €	Afa lfd. Jahr Zugänge €	Abgänge €	Afa Vorjahre €	Afa kumuliert €	Buchwert 31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.763,69	0,00	-15.810,55	0,00	21.953,14	5.764,00	-15.810,55	30.428,69	20.382,14	1.571,00
Grundstücke mit Wohnbauten	156.006.770,73	7.043.572,21	0,00	32.763,63	163.083.106,57	2.478.146,38	0,00	38.633.260,41	41.111.406,79	121.971.699,78
Geschäftsbauten	3.293.751,49	6.711,70	0,00	0,00	3.300.463,19	50.691,70	0,00	1.099.877,03	1.150.568,73	2.149.894,46
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	255.241,71	10.427,38	-4.247,84	0,00	261.421,25	17.809,38	-4.247,84	180.854,71	194.416,25	67.005,00
Anlagen im Bau	0,00	3.851.517,76	0,00	1.427.725,54	5.279.243,30	0,00	0,00	0,00	0,00	5.279.243,30
Bauvorbereitungskosten	1.460.729,17	0,00	0,00	-1.460.489,17	240,00	0,00	0,00	240,00	240,00	0,00
Finanzanlagen										
Beteiligungen	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen	161.114.543,64	10.912.229,05	-20.058,39	0,00	172.006.714,30	2.552.411,46	-20.058,39	39.977.180,71	42.509.533,78	129.497.180,52

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

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe- einheiten
Altbauten (Baujahr vor 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
Neubauten (Baujahr ab 1948)	2.127	387	8
a) auf eigenen Grundstücken	1.995	334	5
b) auf Erbbaurechten	132	45	3
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0
Gesamt	2.412	387	12
a) auf eigenen Grundstücken	2.038	334	5
b) auf Erbbaurechten	374	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 2015 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 85.836,67 €, das Eigenkapital zum 31.12.2015 beträgt 177.449,95 €. Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen der Grundbesitzgesellschaft mbH grundpfandrechtlich gesichert sowie für ein weiteres Darlehen eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft bis zu einem Betrag von 5.520,0 T€ übernommen.

Als **Anderer Finanzanlagen** wird der Geschäftsanteil in Höhe von 1.500,00 € bei der Frankfurter Volksbank eG ausgewiesen.

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 20,0 T€ erhöht. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben.

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Schadenersatzansprüche gegen Dritte sowie Forderungen an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 592.445,14 € (i. Vj. 20.721,41 €) ausgewiesen.

Forderungsspiegel 2015

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeiten €	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	154.425,33	154.425,33	0,00
Vorjahr	134.378,88	134.378,88	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	704.895,99	704.895,99	0,00
Vorjahr	95.904,13	95.904,13	0,00
Gesamt	859.321,32	859.321,32	0,00
Vorjahr	230.283,01	230.283,01	0,00

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2016 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 1.296,1 T€ auf 12.543,1,0 T€ (Vj. 11.247,0 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 110,0 T€ zugeführt (Vj. 150 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 400,0 T€ zugeführt (Vj. 450,0 T€ Zuführung).

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

Die **Steuerrückstellungen** betreffen die Erhöhungen der Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag im Zusammenhang mit der Gewinnausschüttung für das Jahr 2014 im Jahr 2015.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und die Vertreterversammlung.

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

Verbindlichkeitspiegel

	31.12.2015 insgesamt €	2016			Gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre €	2017-2020		
gegenüber Kreditinstituten	97.165.089,47	3.620.912,11	11.961.509,36	81.582.668,00	96.009.736,81	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	90.495.015,55	3.320.392,12	11.465.132,56	75.709.490,87	89.968.931,75	
gegenüber anderen Kreditgebern	1.740.508,54	54.546,01	207.275,21	1.478.687,32	1.527.544,33	Grundpfandrecht
(Vorjahr)	1.799.906,98	59.398,45	211.085,56	1.529.422,97	1.565.872,20	
erhaltene Anzahlungen	4.577.714,27	4.577.714,27	0,00	0,00		
(Vorjahr)	4.513.078,61	4.513.078,61	0,00	0,00		
aus Vermietung	307.206,34	307.206,34	0,00	0,00		
(Vorjahr)	161.545,89	161.545,89	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	700.262,36	700.262,36	0,00	0,00		
(Vorjahr)	452.131,84	452.131,84	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	456.294,20	456.294,20	0,00	0,00		
(Vorjahr)	399.720,08	399.720,08	0,00	0,00		
Insgesamt	104.947.075,18	9.716.935,29	12.168.784,57	83.061.355,32		
(Vorjahr)	97.821.398,95	8.906.266,99	11.676.218,12	77.238.913,84		

Die Steigerung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus Kreditaufnahmen in Höhe von 8.595,0 T€ für die durchgeführten Modernisierungen sowie der weiteren Inanspruchnahme des Überziehungskredits in Höhe von 629,3 T€, denen planmäßige Tilgungen von 2.554,0 T€ gegenüberstehen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 59,4 T€ vermindert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 248,1 T€ erhöht, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 56,6 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

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 148,2 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 €	2014 €	2013 €
Netto-Sollmieten	11.343.190,99	11.092.771,87	10.687.618,89
Abger. Betriebskosten	3.789.329,62	3.894.836,93	3.918.030,62
Erlösschmälerungen	- 172.096,67	- 175.383,11	- 157.771,55
Umsatzerlöse	14.960.423,94	14.812.225,69	14.447.877,96

Die **Netto-Sollmieten** haben sich um 250,4 T€ (2,26 %) erhöht und die abgerechneten Betriebskosten um 105,5 T€ vermindert. Den abgerechneten Betriebskosten (Erlöse) und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 136,9 T€ (Vj. 136,1 T€).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sowie für die Nordrheinische Ärzteversorgung. Der Betreuungsvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung endet zum 31.12.2016.

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

Kronberger Carrée,
Bad Homburg

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

	2015 €	2014 €	2013 €
Eintrittsgelder	19.100,00	18.600,00	15.100,00
Erbbauzinsen	12.284,88	12.284,88	12.284,88
Versicherungsentschädigungen	82.660,11	108.821,31	54.092,12
Grundstücksverkäufe	0,00	175.646,45	0,00
Ausbuchung von Guthaben	20.051,09	16.144,60	9.581,55
Erstattung von Bearbeitungsgebühren	22.554,20	0,00	0,00
sonstige Erträge	5.341,28	4.832,91	13.698,88

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten:

	2015 €	2014 €	2013 €
Erbbauzinsen	410.657,15	409.472,06	409.472,06
Umlagefähige Betriebskosten	3.464.035,50	3.669.757,26	3.777.213,99
Umlagefähige Grundsteuer	300.085,12	278.742,68	263.746,25
Instandhaltungskosten	2.778.941,16	2.679.341,89	2.519.247,58

Der **Personalaufwand** ist um 41,1 T€ gesunken, die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,31 %, im Vorjahr 6,64 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 145,1 T€ erhöht.

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

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des Zinsmanagements trotz der Kreditneuaufnahmen um 32,7 T€ auf 3.514,2 T€ (Vj. 3.546,9 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen im Wesentlichen die Zuführungen zu den Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie die gezahlte Gewerbesteuer für das Jahr 2015.

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 31.12.2015 eine Restschuld von 354,1 T€ aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 5.520 T€ nominal für ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2015 eine Restschuld von 5.425,6 T€ aus.

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende Verpflichtungen:

37.900,36 € p.a. aus Leasingverträgen

3.803,64 € p.a. aus Mietverträgen

Fremdverwaltung

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

Latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015 wurden 23 Mitarbeiter beschäftigt:

	2015	2014	2013
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)	10	11	11
Beschäftigte insgesamt	23	24	24
Auszubildende	0	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 a.D.	

Mitgliederentwicklung

Stand 01.01.2015	4.981 Mitglieder	40.615 Anteile
Zugang	280 Mitglieder	5.513 Anteile
Abgang	203 Mitglieder	1.530 Anteile
Stand 31.12.2015	5.058 Mitglieder	44.598 Anteile
Zugang: Nettozugang		
	77 Mitglieder	3.983 Anteile
Abgang:		
Tod	57 Mitglieder	407 Anteile
Kündigung	117 Mitglieder	695 Anteile
Ausschluss	21 Mitglieder	213 Anteile
Übertragungen	8 Mitglieder	106 Anteile
Kündigung weit. Anteile		109 Anteile
	203 Mitglieder	1.530 Anteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 77 erhöht.

Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 3.983 (Vj. Erhöhung um 2.253).

Geschäftsguthaben

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

Stand 01.01.2015	11.247.024,71 €
Zugang	1.683.802,41 €
Abgang	387.730,41 €
Stand 31.12.2015	12.543.096,71 €
Nettozugang	+ 1.296.072,00 € = 11,52 %

Das insgesamt gezeichnete Geschäftsguthaben beträgt 13.379.400,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 836.303,29 €.

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

Die Haftsumme beträgt 1.517.400,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2015 um 27.300,00 € erhöht.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2015 beträgt 11.251.816,35 €.

*Siedlung Gluckensteinweg,
Friedr.-Rolle-Str., Bad Homburg*



**Gesetzlicher
Prüfungsverband**

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

Gewinnverteilung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 418.281,66 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	337.554,90 €
Vortrag nach 2016	80.726,76 €
Bilanzgewinn	418.281,66 €

Die Dividende wird satzungsgemäß nach der Vertreterversammlung zur Auszahlung fällig.

Bad Homburg vor der Höhe, den 04. März 2016

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 2015 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 22.06.2015 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt.

Frau Christine Erk, Herr Holger Biburger und Herr Horst Neugebauer schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Vertreterversammlung in 2018 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 vier gemeinsamen Sitzungen über den Neubau von Mietwohnungen, 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 2015 in der Zeit vom 07.03. bis 18.03.2016 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 2015 den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen entsprechen und Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

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

Bad Homburg vor der Höhe, den 23.05.2016

Jürgen Banzer MdL
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Immobilienbestand inklusive Fremdverwaltung

	31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Häuser	301	301
Grundstücke m²		
Grundstücke - bebaut	227.253	227.253
Erbbaurechte für Dritte	1.280	1.280
Eigene Grundstücksfläche insgesamt	228.533	228.533
Grundstücke - Erbbaurechte von Dritten	44.988	44.988
Anzahl der Mieteinheiten		
Wohnungen	2.412	2.408
Gewerbeeinheiten	12	12
Garagen	397	397
Abstellplätze	716	716
Mieteinheiten insgesamt	3.537	3.533
Wohn- und Nutzfläche m²		
Wohnfläche	149.170,80	148.770,40
Gewerbefläche	2.462,06	2.462,06
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	151.632,86	151.232,46

Verwaltungsbestand nach Standorten

I. Eigenbestand

	Bad Homburg	Königstein	Kronberg	Oberursel	Gesamt
Wohnungen	1.839	266	222	85	2.412
Gewerbe	12	0	0	0	12
Garagen	287	79	30	0	396
Abstellplätze	603	58	20	35	716
Gesamt	2.741	403	272	120	3.536

II. Fremdverwaltung

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

Insgesamt verwaltete Mieteinheiten

	Eigenbestand	Fremdbestand	Gesamt
Wohnungen	2.412	421	2.833
Gewerbeeinheiten	12	0	12
Wohnungen plus Gewerbe	2.424	421	2.845
Garagen	396	102	498
Abstellplätze	716	47	763
Gesamt	3.536	570	4.106



HOCHTAUNUSBAU

Immobilienverzeichnis



*Wohnanlage Hartmuthstraße
in Kronberg/Ts.*



*Neubau Kronberger Carrée, Bad Homburg,
Wiesbadener Str. 2 a-f*



*Blick vom Penthaus
Richtung Bad Homburg-Innenstadt*



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	Carolinestraße	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinestraße	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhäuser Straße	41	322	9	-	-	1972	-
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	32	-	-	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	-



Siedlung Friedr.-Rolle-Str. /
Gerg-Schudt-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	20	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	20	-	-	1950	-
61350	Wiesbadener Straße	2+4, 10+12	16	24	-	-	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				1.839	12	287		

*Neubau Dachgeschosswohnungen Feldstr.,
Bad Homburg*



*Neubau Dachgeschosswohnungen Feldstr.,
Bad Homburg*

Neubau Feldstr., 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	-	11	1956	-
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	30		



Büro- und Wohnhaus Hessenring 92-94,
Bad Homburg

Die Hochtaunusbau in Zahlen

	2015	2014	2013
Anzahl der Mitglieder	5.058	4.981	4.910
eingezahltes Geschäftsguthaben in T€	12.543	11.247	10.451
Eigene Wohnungen	2.412	2.408	2.414
Wohn- und Gewerbefläche in m ²	151.633	151.233	151.554
Fremdverwaltung (Wohnungen)	421	421	423
Umsatz in T€	15.100	14.954	14.582
Bilanzsumme in T€	134.105	125.097	120.779
Anlagevermögen in T€	129.469	121.104	116.940
Eigenkapital in T€	28.883	27.036	25.497
in % der Bilanzsumme	21,54	21,61	21,11
Verbindlichkeiten gegen Banken und andere Kreditgeber in T€	98.906	92.295	89.769
Nettomiettertrag in T€	11.343	11.093	10.688
Nettomiettertrag € je m ²	6,23	6,11	5,88
Fluktuationsrate in %	6,30	5,98	6,26
Instandhaltung in T€	2.779	2.679	2.519
Instandhaltung € je m ²	18,33	17,68	16,62
Personalaufwand in T€	953	994	900
Personalaufwand in % zum Umsatz	6,31	6,65	6,17
Jahresergebnis in T€ vor Ertragssteuern	1.014	1.070	848
Ertragssteuern in T€	140	136	131
Jahresergebnis nach Ertragssteuern in T€	874	933	717



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

Wohnungsbestand der Baugenossenschaft

Bad Homburg v.d.H.	1.839 Wohnungen
Königstein im Taunus	266 Wohnungen
Kronberg im Taunus	222 Wohnungen
Oberursel (Taunus)	85 Wohnungen
Gesamt	2.412 Wohnungen