



**HOCHTAUNUSBAU**

# Bericht über das Geschäftsjahr 2016

**Hochtaunus Baugenossenschaft eG**  
**Bad Homburg v.d.H.**  
Gegründet 1947



# Das Jahr 2016 im Überblick

Durch die 2016 fertiggestellten Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen in den Quartieren Kronberger Carree und Feldstraße wurden insgesamt 38 Wohneinheiten neu geschaffen.

Zum 31.12.2016 verfügt die Genossenschaft über 2.450 Wohnungen.

Wir begrüßen 312 neue Mitglieder in der Genossenschaft, bei 183 Austritten. Zum 31.12.2016 hat die Genossenschaft 5.187 Mitgliedern, auf welche sich 51.207 Anteile an der Genossenschaft verteilen. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 14.625 T€. Der Nettozugang beträgt 2.082 T€

2016 wird ein **Jahresüberschuss nach Steuern von 1.142 T€** erzielt.

Das **Gesamtvermögen** der Genossenschaft ist von 134,1 auf 142,7 Mio. €, der **Jahresumsatz** von 15,1 auf 15,7 Mio. € gestiegen.

Das **Instandhaltungsvolumen** (Fremdkosten) der Genossenschaft beträgt in 2016 2.850 T€ = 18,32 €/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 154 T€ (im Vorjahr 161 T€) enthalten.

Die Genossenschaft hat in 2016 neben der Instandhaltung 6,1 Mio. € ausgegeben für Wohnungsmodernisierungen, Gesamt-sanierungen und Balkonanbauten, die Investitionen in Neubauten betragen 5,3 Mio. €. Das gesamte Investitionsvolumen betrug 14,2 Mio. €, im Jahr zuvor 10,9 Mio. €.

Der Vertreterversammlung wird vom Vorstand vorgeschlagen, für 2016 wieder eine **Dividende in Höhe von 3,0% (375,8 T€)** an die Mitglieder auszuzahlen. Die Ausschüttung ist für die Genossenschaft mit 138 T€ steuerpflichtig.

Die **Tochtergesellschaft** Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH besitzt in Bad Homburg und Oberursel 2 Flüchtlingsheime für zusammen 400 Personen. Beide Heime sind langfristig an den Hochtaunuskreis vermietet. Außerdem betreibt die GmbH Photovoltaikanlagen auf Wohnhausdächern der Genossenschaft und vermietet Gewerbeeinheiten für die Genossenschaft. In 2016 erwirtschaftet die Tochtergesellschaft einen Gewinn von 271 T€ nach Steuern (86 T€ im Vorjahr).

Die Genossenschaft vermietet 156 Wohnungen neu an ihre Mitglieder zu Mieten von 7,10 bis 8,10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, in einigen Fällen (neue Dachgeschosswohnungen) auch darüber. Die Durchschnittsmiete beträgt 6,36 € je m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die Netto-Sollmieten haben sich um 551 T€ (+ 4,86%) erhöht auf 11.894 T€ inkl. der Neubezüge.

Die Genossenschaft ist weiterhin größter Einzelvermieter in Bad Homburg (1.877 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**

*Fritz-Wucherer-Str., Kronberg*

## Inhalt

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 Hochtanus Baugenossenschaft eG in Zahlen	39

## Impressum

Herausgeber und Redaktion

Hochtanus Baugenossenschaft eG  
Hessenring 92a, 61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Fotos

Hochtanus 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.: Bertram Huke, Bernd Arnold, Jürgen Hölz*

## Faire Mieten

**Wir haben in 2016 38 Neubauwohnungen an unsere Mitglieder vermieten können. Dabei handelt es sich um 22 „echte“ Neubauwohnungen und um 16 Penthauswohnungen in den Bauvorhaben Kronberger Carrée und Feldstraße in Bad Homburg. Die Wohnungen haben wir zu Nettomieten von bis zu 12,00 €/m<sup>2</sup>/Monat vermietet.**

Ist das noch bezahlbarer Wohnraum? Nein, werden einige unserer Mitglieder und Mieter sagen. 12,00 € ist schließlich fast das Doppelte dessen was im Durchschnitt unserer Bestandswohnungen von unseren Mitgliedern gezahlt wird, nämlich 6,36 €/m<sup>2</sup>. Diese Durchschnittswerte beziehen sich auf unseren Gesamtbestand an Wohnungen. Modernisierte Wohnungen werden für bis zu 8,10 € (ohne Dachgeschoss-, Penthaus- und Neubauwohnungen) neu vermietet. Es handelt sich dabei immer um innen und außen renovierte Wohnungen, für die eine Marktmiete von 10,00 bis 12,00 €/m<sup>2</sup> verlangt werden könnte. Aber zurück zum Neubau. Warum ist der Neubau so viel teurer im Vergleich zum Altbau?

Neubau ist aufgrund von vielen erweiterten Vorschriften, gestiegenen Baupreisen und Komfortansprüchen wesentlich teurer als es das Bauen vor 50 oder 60 Jahren war. Unsere Neubauten haben rd. 2.900 € je m<sup>2</sup> (ohne Tiefgarage und Grundstück)

gekostet, was dem Mehrfachen der Altbaukosten entspricht. Selbst eine Miete von 12,00 €/m<sup>2</sup> entspricht dabei nur einer Rendite von rd. 5%. Faire Mieten sind nicht unbedingt billige Mieten, denn bei hohen Baukosten müssen zwangsläufig auch die Mieten höher sein, als Mieten für ältere Wohnungen mit geringeren Baukosten. Neubauwohnungen bieten dafür mehr Komfort als ältere Wohnungen. Faire Mieten sind Mieten, mit denen Mieter und Vermieter gut leben können.

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen liegt in Hessen bei rd. 3.400 € im Monat. Davon ausgehend, dass die Mietbelastung ca. 25 bis 30% des Einkommens betragen sollte, ergibt sich bei 25% Mietbelastung eine Bruttomiete von 850 €, bezogen auf eine Wohnungsgröße von 72 m<sup>2</sup> (lt. Förderrichtlinien für 3 Personen) eine Miete von 11,80 €/m<sup>2</sup>, nach Abzug von 3,50 € Betriebs- und Heizkosten eine Nettomieten von 8,30 €. Bei einer 30prozentigen Mietbelas-

**Wir bieten Woh-  
nungen mit Aussicht.  
Auf faire Mieten.**

[wohnungswirtschaft.de](http://wohnungswirtschaft.de)

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



tung liegt die Nettomiete bei 10,60 €. Zu vergessen sind aber nicht diejenigen Haushalte, die unter dem Durchschnittseinkommen liegen und höhere Mietbelastungen akzeptieren müssen, wenn Sie eine Wohnung von 10 und mehr Euro anmieten. Hier kann letztlich nur ein staatliches Wohngeld helfen. Unsere Mitglieder profitieren von unseren im Marktvergleich sehr günstigen Mieten, ohne Inanspruchnahme von staatlichen Subventionen, die Subventionierung übernimmt quasi die Genossenschaft.

Die Vermietung unserer Wohnungen erbringt uns trotz der günstigen und bezahlbaren Mieten einen jährlichen Nettoertrag von 1,1 Mio. € in 2016. Für 2017 ist ein Nettoertrag nach Abzug aller Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Zinsen und Abschreibungen von 1,5 Mio. € geplant.

## **91 % (2.292) unserer Wohnungen liegen unter 8,00 €/m<sup>2</sup>**

Im aktuellen Landesprogramm des öffentlich geförderten Wohnungsbaues wird eine maximale Nettomiete von 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete genannt. Da es in Bad Homburg und den umliegenden Gemeinden keinen Mietpiegel gibt, kann die Vergleichsmiete nur aus den aktuellen Angeboten ermittelt werden. In den Immobilienportalen wird derzeit eine Nettomiete von durchschnittlich 10,00 € und mehr für Bad Homburg und Umgebung genannt. Die maximale Sozialmiete wäre damit bei ca. 8,50 €/m<sup>2</sup>. Unsere Wohnungen liegen im Durchschnitt bei 6,36 €, aber 91% oder 2.292 Wohnungen liegen unter 7,99 €, damit ist unser Wohnungsbestand zu 91% unter der Mietgrenze der öffentlich geförderten Wohnungen. Wir bieten also ein eigenes Mietwohnungsprogramm mit bezahlbaren Wohnungen. Von den 2.292

Wohnungen sind lediglich 154 Wohnungen mit staatlichen Mitteln subventionierte Wohnungen.

Auch unsere Neuvermietungsmieten von Bestandswohnungen liegen bei max. 8,10 € und damit klar unter der 8,50 € Marke. Lediglich unsere Neubauten der vergangenen Jahre, unsere Penthaus- und Dachgeschosswohnungen liegen darüber. 53 Wohnungen liegen über 10,00 € und 48 Wohnungen von 9,00 bis 9,99 €.

Der deutsche Wohnungsmietmarkt wurde schon seit Gründung der Bundesrepublik geprägt durch ein sehr striktes Mietrecht, gepaart mit staatlichen Subventionen. Im Ergebnis fehlen heute wieder bezahlbare Mietwohnungen in allen deutschen Wachstumsregionen. In der Politik wird wieder vermehrt nach weiteren Regularien im Mietrecht gerufen. Ja, was soll noch reguliert werden, welche Bremsen der Miethöhe sollen noch eingeführt werden? Mit Mietpreisbremsen werden keine Wohnungen gebaut, sondern verhindert.

Viele Genossenschaften und kommunale Gesellschaften regulieren ihre Mieten aus eigenem Antrieb heraus ohne gesetzliche Vorgaben. Der private Mietwohnungsbau ist aber als Folge der vielen Mietrechtsregulierungen längst stark zurückgegangen. Private Bauherren bauen vielfach nur noch für sich selbst oder Eigentumswohnungen. Warum fehlen keine Eigentumswohnungen oder Gewerberäume, wohl aber Mietwohnungen?

Die staatlichen Reglementierungen waren sicherlich gut gemeint, haben aber im Mietwohnungsmarkt mit dazu beigetragen, dass das Angebot von Neubauwohnungen zurückgegangen ist und heute Mietwohnungen in Märkten mit wachsender Wohnungsnachfrage fehlen.

**Aufgrund der Vertreterwahl im Frühjahr 2016 besteht die Vertreterversammlung 2017 - 2021 aus folgenden 71 Vertretern für die Wahlbezirke 1-5:**

**Wahlbezirk 1**  
- Bad Homburg 1 -

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

**Sabine Lauterbach**

Friedrich-Rolle-Str.11  
61350 Bad Homburg

**Renate Neff**

Sodener Str. 2  
61350 Bad Homburg

**Andrea Erny**

Wiesbadener Str. 15  
61350 Bad Homburg

**Heike Westphal**

Wiesbadener Str. 10  
61350 Bad Homburg

**Julia Jörges**

Gluckensteinweg 58  
61350 Bad Homburg

**Andreas Peters**

Georg-Schudt-Str. 7  
61350 Bad Homburg

**Gerhard Beckmann**

Georg-Schudt-Str. 5  
61350 Bad Homburg

**Stephan Annen**

Wiesbadener Str. 15  
61350 Bad Homburg

**Christel Behnke**

Georg-Schudt-Str. 3  
61350 Bad Homburg

**Klaus Selle**

Götzenmühlweg 57  
61350 Bad Homburg

**Thomas Kania**

Kronberger Str. 2 b  
61350 Bad Homburg

**Wahlbezirk 2**  
- Bad Homburg 2 -

Altkönigstr. 1- 7, 2, 34- 36, 38- 40, 39- 41, Bachstr. 2, Dornholzhäuser Str. 41, Glucken- steinweg 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, Zeilshei- mer Weg 1+ 3

**Dieter Lotz**

Stierstädter Str. 1  
61350 Bad Homburg

**Angela Beck**

Stierstädter Str. 1  
61350 Bad Homburg

**Werner Beck**

Stierstädter Str. 1  
61350 Bad Homburg

**Klaus Herrmann**

Hofheimer Str. 34  
61350 Bad Homburg

**Andreas Zimmermann**

Mammolshainer Str. 7  
61350 Bad Homburg

**Thomas Bender**

Hofheimer Str. 32  
61350 Bad Homburg

**Ilona Rath**

Gluckensteinweg 172  
61350 Bad Homburg

**Gabriele Schafferhans**

Gluckensteinweg 113  
61350 Bad Homburg

**Annelies Löwenstein**

Stierstädter Str. 9  
61350 Bad Homburg

**Elke A. Zuber**

Stierstädter Str. 1  
61350 Bad Homburg

**Ulrich Nöth**

Altkönigstr. 39  
61350 Bad Homburg

**Wahlbezirk 3**  
- Bad Homburg 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, Hängelstr. 1- 3, In der Lach 35, Jacobistr. 11- 17, 8- 16, Louisenstr. 153- 155, Rathausstr. 8, Reinerzer Weg 10- 12a, 14- 16, 9- 13, Salz- brunner Weg 17- 19, Seifgrundstr. 11, 13, 20, 22, Spandauer Weg 26, Thomasstr. 4, Urseler Str. 37- 59 a, Zum Dornbach 5, 7

**Christiane Mendetzki**

Reinerzer Weg 12  
61348 Bad Homburg

**Walter Kasper**

Reinerzer Weg 16  
61348 Bad Homburg

**Wolfgang Paetzold**

Jacobistr. 8  
61348 Bad Homburg

**Horst Ulrich**

Hessenring 96 a  
61348 Bad Homburg

**Anita Pollack**

Reinerzer Weg 10  
61348 Bad Homburg

**Angelika Cappel-Reinfeld**

Jacobistr. 8  
61348 Bad Homburg

**Michael Günter Matzner**

Salzbrunner Weg 19  
61348 Bad Homburg

**Harald Böhme**

Jacobistr. 16  
61348 Bad Homburg

**Florian Wolberg**

In der Lach 35  
61352 Bad Homburg

**Rainer Blank**

Reinerzer Weg 11  
61348 Bad Homburg

**Burghard Jeschke**

Erlenweg 9  
61352 Bad Homburg

**Renate Meister**

Reinerzer Weg 12  
61348 Bad Homburg

**Wahlbezirk 4**

- Königstein, Kronberg, Oberursel -

**Petra Brauner**Fritz-Wucherer-Str. 4  
61476 Kronberg**Andrea Neugebauer**Hartmuthstr. 10 b  
61476 Kronberg**Thomas Kämpfer**Burnitzstr. 5  
61476 Kronberg**Gerhard Henrich**Hartmuthstr. 8  
61476 Kronberg**Hans Hartmann**Dielmannstr. 9  
61476 Kronberg**Dr. Thomas Höhler**W.-Schwagenscheidt-Str. 7  
61476 Kronberg**Hubert Schwarte**Fritz-Wucherer-Str. 3  
61476 Kronberg**Heide Muthig**Fritz-Wucherer-Str. 3  
61476 Kronberg**Heinz-Peter Haub**Schreyerstr. 61  
61476 Kronberg**Volker Horz**Fritz-Wucherer-Str. 3  
61476 Kronberg**Ingo Appel**Dielmannstr. 3  
61476 Kronberg**Erika Haub**Schreyerstr. 61  
61476 Kronberg**Petra Stefanski**Taanusstr. 4  
61462 Königstein**Helmut Elbe**Le-Mele-Str. 24  
61462 Königstein**Wolfgang Thöns**Dielmannstr. 3  
61476 Kronberg**Wahlbezirk 5**

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

**Ursula Bachmeier**Falkensteiner Str. 11  
61350 Bad Homburg**Christa Lutz**Stierstädter Str. 8 c  
61350 Bad Homburg**Norbert Kraft**Gartenfeldstr. 93 b  
61350 Bad Homburg**Martin Stock**Wiesbadener Str. 2 c  
61350 Bad Homburg**Ute Dufner**Stierstädter Str. 8 d  
61350 Bad Homburg**Gerhard Wolff**Wallstr. 6  
61348 Bad Homburg**Gerda Lenz**Fischbacher Str. 6  
61350 Bad Homburg**Karin Mieheim**Louisenstr. 13  
61348 Bad Homburg**Ferdinand Lenz**Fischbacher Str. 6  
61350 Bad Homburg**Angelika Grützner**Frölingstr. 32  
61348 Bad Homburg**Paul Rink**Dorotheenstr. 29  
61348 Bad Homburg**Uwe Fröhlich**Saalburgstr. 112  
61350 Bad Homburg**Rita Thudt**Georgenfeld 10 a  
61348 Bad Homburg**Traudl Kapfhammer**Graf-Stauffenberg-Ring 5  
61350 Bad Homburg**Sarah Cater**Frölingstr. 12 b  
61352 Bad Homburg**Gisela Weinert**Marienbader Platz 22  
61348 Bad Homburg**Ilse Fromm**In den Winkelwiesen 29  
61350 Bad Homburg**Yvonne Herrmann**Bornwiesenweg 10  
61389 Schmitten**Ida Hainz**Im Schloß  
61348 Bad Homburg**Doris Klarner**Tulpenweg 3  
35516 Münzenberg-Gambach**Jürgen Matthiessen**Carl-Oelemann-Weg 11 a  
61231 Bad Nauheim**Gottfried Grützner**Kelkheimer Str. 10  
61350 Bad Homburg

## Aufsichtsrat



von links nach rechts: OB Alexander Hetjes, Herr Andreas Beckmann, Frau Dr. Ursula Jungherr, Frau Christine Erk, Herr Horst Neugebauer, Herr Jürgen Banzer MdL, Herr Holger Biburger, Herr Gerhard Trumpp; nicht auf dem Foto: Frau Regina Hartmann

## 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  
der Wohnanlage Schreyer Str. in Kronberg*

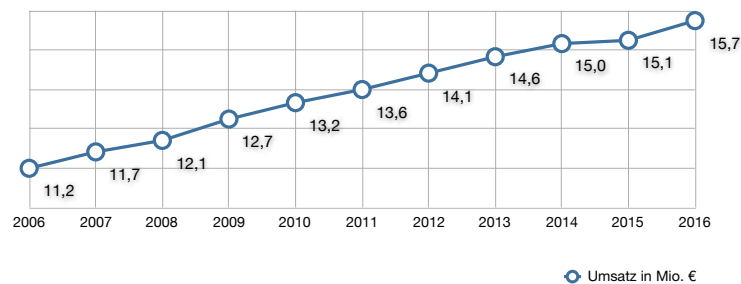
## Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Die Geschäftsanteile der 1947 gegründeten Genossenschaft halten 5.187 Mitglieder mit einem gezeichneten Geschäftsguthaben von 15,4 Mio. €, das bilanzierte Geschäftsguthaben beträgt 14,6 Mio. €.

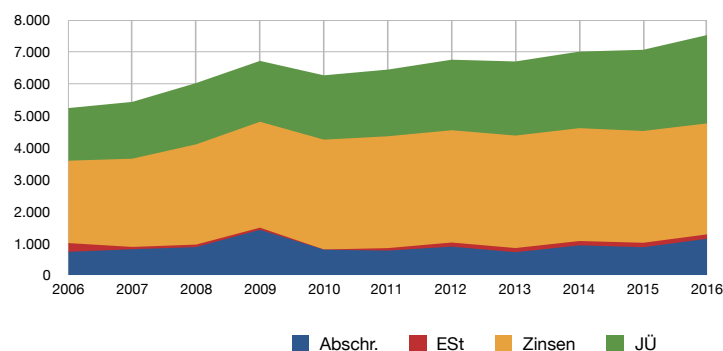
Die Hauptaufgabe der Genossenschaft besteht in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Die Geschäftsfelder des Unternehmens sind die Verwaltung der 2.450 eigenen Wohnungen, der Bau von Wohnungen für den eigenen Bestand und die Verwaltung von Wohnungen für Fremdeigentümer.

Die Unternehmensentwicklung war in 2016 sehr positiv. Bei höher abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von + 68 T€, identischen Erlösschmälerungen und Erlösen aus der Verwaltungsbetreuung (- 3 T€) konnte durch Steigerung der Mieterlöse, durch Mieterhöhungen und Neubezüge von + 527 T€ der Umsatz **um 616 T€ auf 15.716 T€ (+3,93 %)** gesteigert werden.



Die Ergebnisse vor Ertragsteuern von **1.280,1 T€** und nach Ertragsteuern von **1.142,3 T€** haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Neubezüge und der erhöhten Erträge von der Tochtergesellschaft verbessert um 265,1 T€ (vor St.) und um 267,9 T€ (nach St.). Das Ergebnis vor Steuern stellt eine Eigenkapitalrendite von **4,02 %** dar.



Der **EBITDA** (Gewinn + Ertragsteuern + Zinsen + Abschreibungen) konnte gesteigert werden von 7.080 T€ auf 7.543 T€ in 2016, der EBITDA bezogen auf das Eigenkapital beträgt 23,7 %, der Durchschnitt aller westdeutschen Wohnungsunternehmen liegt bei 15,7 %.

## 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 2015/16 hat die GmbH 2 Flüchtlingsheime mit 7 Häusern in Bad Homburg und Oberursel zur Unterbringung von 400 Personen errichtet und langfristig an den Hochtaunuskreis vermietet.

Im Ergebnis der Genossenschaft sind Erträge von der Tochtergesellschaft mit insgesamt 142 T€ (Vorjahr 49 T€) enthalten.

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

Das Geschäftsjahr 2016 hat die Hochtaunusbau Grundbesitz GmbH mit einem Gewinn vor Steuern von **396 T€** (129 T€ im Vorjahr) abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem weiteren Ergebnisanstieg gerechnet.

## Wohnungsmarkt

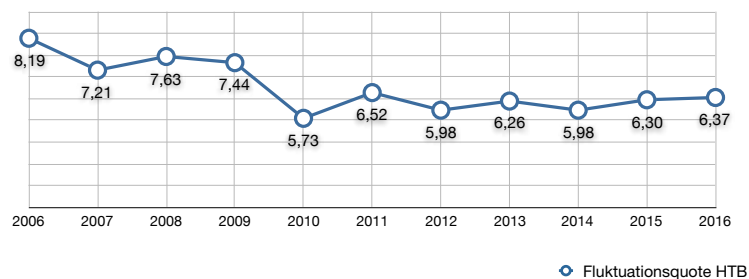
Die Nachfrage nach Wohnraum ist in unserem Raum weiterhin sehr hoch, besonders die Nachfrage nach Wohnraum zu durchschnittlichen Preisen. Unsere Neuvertragsmieten für modernisierte Wohnungen aus dem Bestand liegen aktuell bei 7,10 – 8,10 €/m<sup>2</sup>. Nach einer aktuellen Auswertung der Angebote des Internetportals „Immoscout“ werden in Bad Homburg 95 Wohnungen (Stand Ende Februar 2017) angeboten mit Mietpreisen von 11,91€/m<sup>2</sup> im Durchschnitt, damit liegen wir mehr als deutlich unter den Marktmieten. Von den angebotenen Wohnungen sind nur 20% in der Preiskategorie bis 10€, 80% liegen darüber, davon 42% über 12,00€.

In 2016 wurden von uns insgesamt 38 Neubauwohnungen vermietet zu Preisen zwischen 10,40€ und 12,00€/m<sup>2</sup>. Die Netto-Sollmiete der Neubauwohnungen beträgt im Jahr insgesamt 538 T€.

Unsere Durchschnittsmiete aller Wohnungen beläuft sich auf 6,36 €/m<sup>2</sup> (im Vorjahr 6,23 €/m<sup>2</sup>), für das Jahr 2017 wird infolge der Neubezüge eine Durchschnittsmiete von 6,62 €/m<sup>2</sup> erwartet.

Ein echter Wohnungsleerstand ist bei uns nicht vorhanden und die Mieterwechselquote liegt bei 6,37 % (Vorjahr 6,30 %). 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 2,85 Mio. € (Vorjahr: 2,78 Mio. €), zusätzlich wurden 6,11 Mio. € (Vorjahr: 6,2 Mio. €) ausgegeben für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen, Generalsanierungen und Balkonbauten; für alle aktivierten Investitionen konnten Mietsteigerungen realisiert werden.

Für den Neubau von 16 Dachgeschosswohnungen in Bad Homburg, Kronberger Str., Gluckensteinweg und Feldstr. betragen die Baukosten 2,87 Mio. € in 2016. Die Investitionen in die Neubaumaßnahmen Kronberger Carrée und Feldstr. betragen 2,41 Mio. €. Die Investitionen in den Wohnungsbestand betragen inkl. Instandhaltung 8,96 Mio. € in 2016 ohne Neubaukosten.



*Wohnquartier Feldstraße in Bad Homburg: Sanierung Altbestand, Anbau von Balkonen, Neubau von Dachgeschosswohnungen und 2 Wohnhäusern*

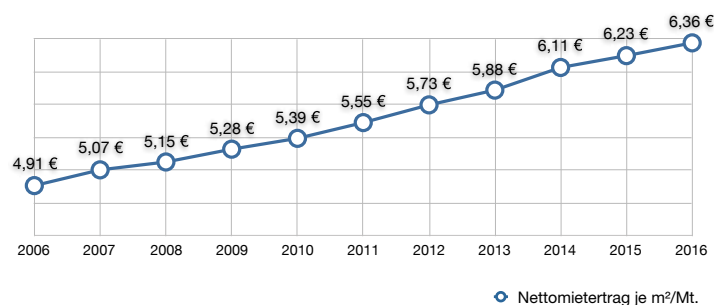


*Wohnanlage „Kronberger Carrée“, Neubau von insgesamt 26 Penthauswohnungen (2010-2016)*

## Hausbewirtschaftung

Eine niedrige Fluktuation (6,37 %, i. V. 6,30 %) und eine sehr gute Nachfrage haben das Vermietungsgeschäft der Genossenschaft in 2016 geprägt. Insbesondere die Nachfrage im preiswerten und im durchschnittlichen Marktsegment übersteigt bei Weitem das Angebot. Die Nettomieten stiegen von 11.343 T€ auf 11.894 T€ durch Neubau, Neuvermietungen und realisierte Mieterhöhungen um 551 T€ (+ 4,65 %). Die Erlösschmälerungen der Netto-Mieten betragen 137 T€ (i. V. 137 T€) plus 27 T€ für Betriebskosten (im Vorjahr: 27 T€). Erlösschmälerungen entstehen durch Leerstandszeiten bei Wohnungs- und Generalsanierungen und bei Neubauten durch Nichtvermietung von angrenzenden Bestandswohnungen. Die marktbedingten Erlösschmälerungen betragen 18 T€ (i. V. 11 T€) für Wohnungen und 25 T€ (i. V. 31 T€) für Abstellplätze und Tiefgaragenplätze.

Insgesamt konnte die Hochtaunus Baugenossenschaft in der Hausbewirtschaftung in 2016 ein Ergebnis erzielen von 1.054 T€ (i. V. 1.000 T€).



## Eigene Wohnungen

Der eigene Wohnungsbestand hat sich in 2016 erhöht um 38 Neubauwohnungen. In unserem Wohnquartier „Kronberger Carrée“ in Bad Homburg wurde ein Neubau mit 16 Wohnungen und 29 Tiefgaragen-Abstellplätzen bezogen. Außerdem wurden in dieser Siedlung 12 neue Penthauswohnungen bezugsfertig. In dem Quartier wurden insgesamt 26 neue Staffelgeschosswohnungen auf die bestehenden Gebäude gebaut. Die Baumaßnahme ist in 2016 mit der Errichtung der letzten Wohnungen abgeschlossen.

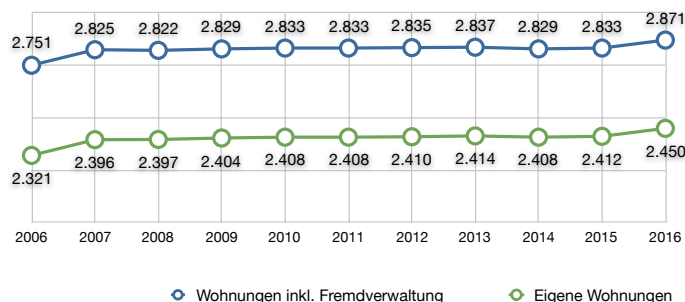
Desweiteren wurden in unserem Quartier Feldstraße in Bad Homburg 6 Neubauwohnungen und 4 Penthauswohnungen errichtet. Insgesamt hat sich damit der eigene Wohnungsbestand erhöht auf 2.450 Wohnungen.

## Fremdverwaltung

In der Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg und die Nordrheinische Ärzteversorgung (insges. 421 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten) erwirtschaftet die Genossenschaft ein Ergebnis von 13,0 T€ (i. V. 16,3 T€). Die Nordrheinische Ärzteversorgung hat den Verwaltervertrag für 56 Wohnungen zum 31.12.2016 gekündigt. Ab 01.01.2017 verwaltet die Genossenschaft 95 Wohnungen zusätzlich für die Stadt Bad Homburg. Der Fremdverwaltungsbestand erhöht sich damit zum 01.01.2017 auf 460 Wohnungen.

## 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:

	31.12.2016		31.12.2015	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	138.177	96,83	129.497	96,56
Umlaufvermögen	4.511	3,16	4.597	3,43
Rechnungsabgrenzung	13	0,01	10	0,01
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>142.701</b>	<b>100,00</b>	<b>134.105</b>	<b>100,00</b>
Fremdkapital	109.729	76,90	104.947	78,26
Rückstellungen	170	0,12	176	0,13
Rechnungsabgrenzung	995	0,70	98	0,07
<b>Reinvermögen bzw. Eigenkapital</b>	<b>31.807</b>	<b>22,29</b>	<b>28.883</b>	<b>21,54</b>

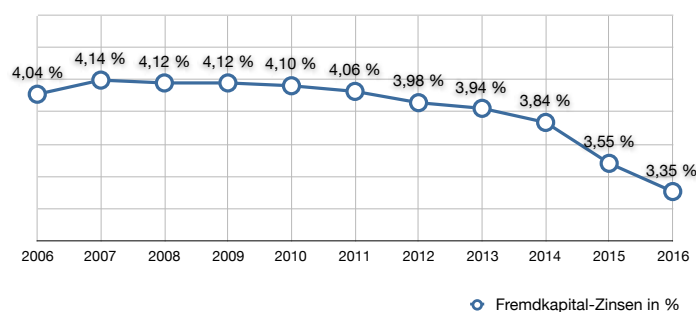
Das Gesamtvermögen hat sich aufgrund der Investitionen in das Anlagevermögen um 8.681 T€ (+ 6,7 %) erhöht, das Reinvermögen/Eigenkapital erhöhte sich um 2.924 T€ (+ 10,12 %).

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Neubauinvestitionen gestiegen von 21,54 % auf 22,29 %.

### Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Zusätzlich zu einem Cash Flow von 3,95 Mio. € (Vorjahr 3,47 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 2016 bei 3,35 % (3,55 % 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 266T€ gestiegen (+26,2 %). Der Anstieg resultiert aus den Mietertragszuwächsen der Neubauten, gesunkenen Zinsaufwendungen und gestiegenen Ergebnisbeiträgen unserer Tochtergesellschaft. Für 2017 wird mit einem weiteren Ergebnisanstieg gerechnet.

Die Sparten zeigen folgende Ergebnisse (in T€):

	2016	2015
Hausbewirtschaftung	1.054	1.001
Fremdverwaltung	13	16
An- und Verkauf	-28	-26
Sonstige Bereiche	241	23
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.280</b>	<b>1.014</b>
Ertragsteuern	138	140
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>1.140</b>	<b>874</b>

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

## Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	HTB 2016	HTB 2015	GdW, West-D Hessen* 2016/17
<b>1. Bestand und Vermietung</b>			
Anlagevermögen/Sollmieten	11,3°	10,9	9,4
Bestandsinvestitionen je m <sup>2</sup>	57,61 €	58,89 €	23,77 €*
Instandhaltung je m <sup>2</sup>	18,33 €	18,33 €	14,22 €*
Leerstandsquote in %	0,20 %	0,41 %	1,6 %*
Mieterfluktuation	6,37%	6,30 %	7,4 %*
Mietausfall in % der Netto-Sollmieten	1,53%	1,68 %	3,0 %*
Mietschulden in % der Netto-Sollmieten	0,91%	1,36 %	2,5 %*
Nettomiete je m <sup>2</sup> /Monat	6,36 €	6,23 €	5,76 €*
<b>2. Produktivität</b>			
Eigenkapital-Rentabilität vor Steuern	4,02%	3,51 %	5,80 %
Gesamtkapital-Rentabilität vor Steuern	3,34 %	3,37 %	3,40 %
Verwaltungsangestellte je 1000 Wohnungen	4,53	4,35	9,5*
Fremdkapital-Kostensatz	3,35%	3,55 %	3,00 %
<b>3. Finanzierung</b>			
Eigenkapital-Quote	22,29 %	21,54 %	35,30 %
Zinsaufwand/Nettosollmieten	29,38 %	30,98 %	15,7 %
<b>Vergleichsbasis</b>			
Eigene Wohnungen	2.450	2.412	282.468*
mit Fremdwohnungen	2.871	2.833	317.134*
Qm je Wohnung (eigene Wohnungen)	62,48	61,85	64,5*

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

° die Sollmieten des Neubaus wurden als Jahresbetrag berücksichtigt

## Prognosebericht

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2017 ein Ergebnis vor Steuern von 1,8 Mio. € erwartet. In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für den Zeitraum von 2018 bis 2021 sind jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern von 2,1 Mio. € bis 2,3 Mio. € bei jährlichen Instandhaltungen von 3,1 Mio. € bis 3,5 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 steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment in unserer Region aus. Da wir mit unseren Mieten vergleichsweise sehr günstig im Markt liegen, wird unsere Wohnungsvermietung auch zukünftig nachhaltig ihren Beitrag zum Unternehmensergebnis liefern können. 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 1.054 T€ in 2016 betragen hat und in der Vorscheurechnung auf 1.529 T€ in 2017 ansteigen wird. 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.

Die Wohnlagen unserer Immobilien sind überwiegend gut bis sehr gut. In der Bewertung des Immobilienportals „Immoscout“ werden unsere Wohnlagen im Schnitt mit 10,00 €/m<sup>2</sup> bewertet, einzelne Wohnlagen auch mit über 11,00 €/m<sup>2</sup>. Unsere Mieten in der Wiedervermietung liegen bei max. 8,10 €, ausgenommen sind lediglich unsere neuen Dachgeschoss- und die Neubauwohnungen. Wir gehen weiterhin von einer marktbedingten Leerstandsquote von unter 1 Prozent unserer 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 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 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 in bis zu 2 Jahren fälligen Darlehen ausgenutzt. Aus den bereits realisierten Umfinanzierungen werden sich erhebliche Minderungen des Zinsaufwands ergeben. Wir rechnen mit einer Senkung unseres durchschnittlichen Zinsaufwands von derzeit 3,35 % auf 3,00 bis 3,10 % in 2020.

Sehr positiv hat sich auch das Geschäftsguthaben der Mitglieder entwickelt. Der Zugang des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder betrug in 2016 + 2.082 T€ nach + 1.296 T€ in 2015, + 796 T€ in 2014 und nur + 249 T€ in 2012. Mit dazu beigetragen hat



Nachverdichtung in Bad Homburg,  
16 Neubauwohnungen (Fertigstellung 2016)  
im Kronberger Carrée

sicherlich unsere bisherige Ausschüttungspraxis, die Dividende trotz Absenkung des allgemeinen Zinsniveaus auf 3 Prozent zu belassen. Wegen des erwarteten Eigenkapitalzuflusses kann in 2017 auf eine Fremdkapitalaufnahme zur Mitfinanzierung des Modernisierungsprogramms verzichtet werden.

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** 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 konnte in 2016 Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen in Bad Homburg, Kronberger Carrée (28 Wohnungen) und an der Feldstraße (10 Wohnungen) mit insgesamt 38 Wohnungen vermieten. Die Baukosten der Neubauten betragen in 2016 5,3 Mio. € bei Gesamtkosten von 10,7 Mio. €, bei einem Gesamtfremdkapitalanteil von 9,5 Mio. €. Die Bauvorhaben konnten auf eigenen Grundstücken als qualitative Ergänzungsbauten realisiert werden. In unserem Quartier „Kronberger Carrée“ wurde eine nicht genutzte Innenfläche zum Teil bebaut.

In einem weiteren Neubauvorhaben an der Feldstraße in Bad Homburg wurden in einem Wohngebiet aus den 1950er Jahren 6 Neubauwohnungen und 4 Dachgeschosswohnungen errichtet.

Beide Wohnanlagen werden durch Sanierung des Altbestandes und der Neubaugestaltung erheblich qualitativ aufgewertet. Die Wohnungen konnten zu höheren Mieten vermietet werden als ursprünglich kalkuliert, zudem war mit der Neuvermietung von 3.807 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein zusätzliches Geschäftsguthaben von rd. 200 T€ zum Abschluss eines Dauernutzungsvertrages zu zahlen, das von einigen Neumitgliedern noch erheblich aufgestockt worden ist.

Die Baugenossenschaft verfügt noch über weitere Möglichkeiten auf eigenen Grundstücken zusätzliche Bebauungen als Verdichtungsmaßnahmen in Zukunft realisieren zu können.

Im Rahmen von anstehenden Sanierungen der Dächer unsere Bestandshäuser ist eine Dachaufstockung als Staffelgeschoss oder Penthauswohnung für Mieter und Vermieter lukrativ, da schöne neue Wohnungen entstehen können und der Vermieter mit dem Neubau auf dem Dach die Instandhaltungskosten des Altdaches als Neubaukosten investieren kann. Im Kronberger Carrée haben wir damit einen Betrag von etwa einer Million Euro (für alle 13 Häuser) an Instandhaltungskosten „eingespart“.

Bad Homburg vor der Höhe, den 03. März 2017

Der Vorstand

Arnold      Huke      Hölz



HOCHTAUNUSBAU

# Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



*Limburger Str., Königstein*

## Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.571,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.938.888,77		121.971.699,78
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.099.351,96		2.149.894,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Geschäftsausstattung	111.501,00		67.005,00
Anlagen im Bau	0,00		5.279.243,30
		138.151.258,71	129.469.359,52
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Beteiligungen	24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	1.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>		<b>138.177.508,71</b>	<b>129.497.180,52</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen	3.773.339,62		3.689.408,06
Andere Vorräte	9.670,65	3.783.010,27	15.872,03
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung		108.374,02	154.425,33
Sonstige Vermögensgegenstände		581.817,26	704.895,99
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		37.461,74	32.478,93
<b>UMLAUFVERMÖGEN insgesamt</b>		<b>4.510.663,29</b>	<b>4.597.080,34</b>
<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	8.631,41		7.901,27
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.162,50	12.793,91	2.497,50
<b>BILANZSUMME</b>		<b>142.700.965,91</b>	<b>134.104.659,63</b>
Treuhandvermögen		310.170,99	234.346,81

## Bilanz zum 31.12.2016

PASSIVA		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	307.780,67		336.072,80
der verbleibenden Mitglieder	14.625.144,44		12.543.096,71
aus gekündigten Geschäftsanteilen	90.854,84		25.816,81
		15.023.779,95	12.904.986,32
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.590.000,00		3.460.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt:	130.000,00		
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt:			(110.000,00)
Andere Ergebnisrücklage	2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt:	600.000,00	10.200.000,00	16.290.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2015 eingestellt:			(400.000,00)
<b>BILANZGEWINN</b>			
Vortrag aus 2015	80.726,76		53.906,42
Jahresüberschuss 2016	1.142.340,58		874.375,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-730.000,00		-510.000,00
		493.067,34	418.281,66
<b>EIGENKAPITAL insgesamt</b>		<b>31.806.847,29</b>	<b>28.883.267,98</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	129.800,00		136.200,00
Sonstige Rückstellungen	40.000,00	169.800,00	40.000,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.340.307,33		97.165.089,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.685.962,53		1.740.508,54
Erhaltene Anzahlungen	4.727.462,75		4.577.714,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	200.989,87		307.206,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	461.276,11		700.262,36
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 6.927,59 (i.Vj. 7.229,69))	313.345,35		456.294,20
		109.729.343,94	104.947.075,18
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>994.974,68</b>	<b>98.116,47</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>142.700.965,91</b>	<b>134.104.659,63</b>
Treuhandverbindlichkeiten		310.170,99	234.346,81

## Gewinn- und Verlustrechnung

### 01.01.2016 - 31.12.2016

	€	31.12.2016 €	31.12.2015 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	15.578.394,65		14.960.423,94
aus Betreuungstätigkeit	137.565,45	15.715.960,10	139.917,49
Erhöhungen des Bestandes an Unfertigen Leistungen		83.931,56	32.254,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.000,00	230.491,78
Sonstige betriebliche Erträge		299.031,92	161.991,56
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.251.945,40	6.988.414,76
<b>ROHERGEBNIS</b>			
		<b>9.076.978,18</b>	<b>8.536.664,92</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
Löhne und Gehälter	837.067,46		801.728,42
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	160.036,56	997.104,02	151.477,73
davon für Altersversorgung: 9.990,00 (im Vorjahr: 9.990,00)			
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.778.365,90	2.552.411,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		632.187,69	520.639,05
Erträge aus Beteiligungen		74.250,00	19.800,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		90,00	67,50
Sonstige Zinserträge		26.254,47	3.970,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.484.670,59	3.514.225,48
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			
		<b>137.834,38</b>	<b>140.085,57</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.147.410,07	879.935,42
Sonstige Steuern		5.069,49	5.560,18
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>			
		<b>1.142.340,58</b>	<b>874.375,24</b>
Vortrag aus dem Vorjahr		80.726,76	53.906,42
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		730.000,00	510.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>			
		<b>493.067,34</b>	<b>418.281,66</b>



HOCHTAUNUSBAU

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016



Wohnanlage Georg-Schudt-Str.,  
Bad Homburg

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### A. Allgemeine Angaben

Sitz der Hochtaunus Baugenossenschaft eG ist in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe, Hessenring 92 A. Die Genossenschaft ist beim Amtsgericht Bad Homburg in das Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 101 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblattverordnung.

### 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 des IDW RS IFA 1 „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“ vorliegen.

#### 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.

Seit 2004 angekaufte bzw. hergestellte Objekte werden einheitlich (VE 131 – 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 entsprechend den amtlichen Afa-Tabellen 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	Afa lfd. Jahr			Summe	Afa Vorjahre	Afa lfd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen			31.12.16	Zugänge		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.953,14	0,00	0,00	0,00	21.953,14	20.382,14	1.571,00	0,00	21.953,14	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	163.083.106,57	8.981.855,12	0,00	7.690.504,27	179.755.465,96	41.111.406,79	2.705.170,40	0,00	43.816.577,19	135.938.888,77
Geschäftsbauten	3.300.463,19	148,50	0,00	0,00	3.300.611,69	1.150.568,73	50.691,00	0,00	1.201.259,73	2.099.351,96
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	32.519,87	0,00	0,00	32.519,87	1,00
Geschäftsausstattung	261.421,25	65.482,90	-3.185,09	0,00	323.719,06	194.416,25	20.933,50	-3.131,69	212.218,06	111.501,00
Anlagen im Bau	5.279.243,30	2.411.260,97	0,00	-7.690.504,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	240,00	0,00	0,00	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
<b>Anlagevermögen</b>	<b>172.006.714,30</b>	<b>11.458.747,49</b>	<b>-3.185,09</b>	<b>0,00</b>	<b>183.462.276,70</b>	<b>42.509.533,78</b>	<b>2.778.365,90</b>	<b>-3.131,69</b>	<b>45.284.767,99</b>	<b>138.177.508,71</b>

**Anmerkung:** Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert. Zuschreibungen erfolgten nicht.

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

	Wohnungen	Garagen	Gewerbe- einheiten
<b>Altbauten (Baujahr vor 1948)</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
<b>Neubauten (Baujahr ab 1948)</b>	<b>2.165</b>	<b>415</b>	<b>8</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.033	366	5
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.450</b>	<b>415</b>	<b>12</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.076	366	5
b) auf Erbbaurechten	374	41	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** erhöhte sich durch die die planmäßigen Abschreibungen übersteigenden Investitionen.

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 2016 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 270.760,86 €, das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt 373.210,81 €. Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen der Grundbesitzgesellschaft mbH grundpfandrechtlich gesichert sowie für zwei weitere Darlehen selbstschuldnerische Bankbürgschaften bis zu einem Betrag von 12.770,0 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 nach dem Durchschnittsverfahren bewerteten Heizölvorrat für sieben Wohnungen sowie Rauchwarnmelder.

Die **Forderungen aus Vermietung** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 46,1 T€ vermindert. 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 493.758,08 € (i. Vj. 592.445,41 €) ausgewiesen.

**Forderungsspiegel 2015**

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	Restlaufzeiten €	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	108.374,02	108.374,02	0,00
Vorjahr	154.425,33	154.425,33	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	581.817,26	581.817,26	0,00
Vorjahr	704.895,99	704.895,99	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>690.191,28</b>	<b>690.191,28</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	859.321,32	859.321,32	0,00

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2017 sowie die Disagien von zwei Darlehen. Die Tilgung der Disagien erfolgt durch jährliche planmäßige Abschreibungen, die auf die Zinsbindungsfrist verteilt werden.

**Passiva**

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 2.082,0 T€ auf 14.625,1 T€ (Vj. 12.543,1 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 130,0 T€ zugeführt (Vj. 110,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 600,0 T€ zugeführt (Vj. 400,0 T€ Zuführung).

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

Die **Steuerrückstellungen** betreffen die Erhöhungen der Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag im Zusammenhang mit der Gewinnausschüttung für das Jahr 2015 im Jahr 2016.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und die Vertreterversammlung.

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

**Verbindlichkeitspiegel**

	31.12.2016 insgesamt €	Restlaufzeiten			Gesichert €	Art der Sicherung
		2017 unter 1 Jahr €	2018-2021 1 bis 5 Jahre €	2022 ff. über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	102.340.307,33	6.729.193,33	13.404.053,36	82.207.060,64	101.687.720,54	Grundpfand- rechte
(Vorjahr)	97.165.089,47	3.620.912,11	11.961.509,36	81.582.668,00	96.009.736,81	
gegenüber anderen Kreditgebern	1.685.962,53	52.779,06	205.581,34	1.427.602,13	1.488.932,66	Grundpfand- rechte
(Vorjahr)	1.740.508,54	54.546,01	207.275,21	1.478.687,32	1.527.544,33	
erhaltene Anzahlungen	4.727.462,75	4.727.462,75	0,00	0,00		
(Vorjahr)	4.577.714,27	4.577.714,27	0,00	0,00		
aus Vermietung	200.989,87	200.989,87	0,00	0,00		
(Vorjahr)	307.206,34	307.206,34	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	461.276,11	461.276,11	0,00	0,00		
(Vorjahr)	700.262,36	700.262,36	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	313.345,35	313.345,35	0,00	0,00		
(Vorjahr)	456.294,20	456.294,20	0,00	0,00		
<b>Insgesamt</b>	<b>109.729.343,94</b>	<b>12.485.046,47</b>	<b>13.609.634,70</b>	<b>83.634.662,77</b>		
(Vorjahr)	104.947.075,18	9.716.935,29	12.168.784,57	83.061.355,32		

Die Steigerung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus Kreditaufnahmen in Höhe von 8.274,5 T€ für die durchgeführten Neubauten und Modernisierungen, denen planmäßige Tilgungen von 2.248,0 T€ sowie die Rückführung des Überziehungskredits von 544,3 T€ gegenüberstehen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 54,5 T€ vermindert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 239,0 T€ vermindert, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 142,9 T€ vermindert. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden die aufgrund besonderer Vereinbarungen erhaltenen Mietvorauszahlungen sowie der Verkauf der Belegungsrechte von zwei Häusern an die Stadt Bad Homburg gezeigt. Die Auflösung des Postens für die Belegungsrechte beginnt ab 01.07.2016 zeitanteilig über die 20jährige Laufzeit.

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 618,0 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 €	2015 €	2014 €
Netto-Sollmieten	11.894.101,93	11.343.190,99	11.092.771,87
Abger. Betriebskosten	3.856.944,19	3.789.329,62	3.894.836,93
Erlösschmälerungen	- 172.651,47	- 172.096,67	- 175.383,11
Umsatzerlöse	15.578.394,65	14.960.423,94	14.812.225,69

Die **Netto-Sollmieten** haben sich um 550,9 T€ (4,85 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 67,6 T€ erhöht. Den abgerechneten Betriebskosten (Erlöse) und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 136,8 T€ (Vj. 136,9 T€).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe sowie für die Nordrheinische Ärzteversorgung. Ab 01.01.2017 wurden im Rahmen des Betreuungsvertrags mit der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zwei weitere Objekte mit 95 Wohnungen und 103 Tiefgaragenstellplätzen in die Verwaltung übernommen.

Der Betreuungsvertrag mit der Nordrheinischen Ärzteversorgung endet zum 31.12.2016.

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

Bad Homburg, Wohnanlage  
Stierstädter Str. 1+ 9,  
50 Wohnungen, Baujahr 1967



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

	2016 €	2015 €	2014 €
Eintrittsgelder	20.500,00	19.100,00	18.600,00
Erbbauzinsen	12.468,59	12.284,88	12.284,88
Versicherungsentschädigungen	94.594,06	82.660,11	108.821,31
Grundstücksverkäufe	0,00	0,00	175.646,45
Kontenbereinigungen	80.107,32	20.051,09	16.144,60
Bürgerschaftsgebühren	41.525,44	22.554,20	0,00
Erstattung von Lärmschutzaufwendungen	36.910,79	0,00	0,00
sonstige Erträge	12.925,72	5.341,28	4.832,91

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten:

	2016 €	2015 €	2014 €
Erbbauzinsen	410.657,15	410.657,15	409.472,06
Umlagefähige Betriebskosten	3.621.446,30	3.464.035,50	3.669.757,26
Umlagefähige Grundsteuer	303.902,39	300.085,12	278.742,68
Instandhaltungskosten	2.850.054,45	2.779.045,97	2.679.341,89

Der **Personalaufwand** hat sich um 43,9 T€ erhöht, die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,35 %, im Vorjahr 6,31 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 226,0 T€ erhöht.

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

Die **Erträge aus Beteiligungen** resultieren aus der Gewinnausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH.

Die **Erträge aus anderen Finanzanlagen** resultieren aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des Zinsmanagements trotz der Kreditneuaufnahmen um 29,6 T€ auf 3.484,7 T€ (Vj. 3.514,2 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 2016.

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 31.12.2016 eine Restschuld von 335,4 T€ aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 5.520,0 T€ nominal für ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2016 eine Restschuld von 5.192,5 T€ aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2016 in Höhe von 7.250,0 T€ nominal für ein weiteres Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das noch nicht in vollem Umfang valutierte Darlehen weist zum 31.12.2016 eine Restschuld in Höhe von 6.008,4 T€ aus.

### Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende Verpflichtungen:  
34.042,16 € p.a. aus Leasingverträgen

### 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 2016 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.

### Entwicklung der verbleibenden Mitglieder

Stand 01.01.2016		5.058 Mitglieder	44.598 Anteile
Zugang		312 Mitglieder	8.377 Anteile
Abgang		183 Mitglieder	1.768 Anteile
<b>Stand 31.12.2016</b>		<b>5.187 Mitglieder</b>	<b>51.207 Anteile</b>
Zugang:	Nettozugang	129 Mitglieder	6.609 Anteile
Abgang:	Tod	38 Mitglieder	271 Anteile
	Kündigung	126 Mitglieder	858 Anteile
	Ausschluss	10 Mitglieder	79 Anteile
	Übertragungen	9 Mitglieder	227 Anteile
	Kündigung weit. Anteile		333 Anteile
		183 Mitglieder	1.768 Anteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 129 erhöht.

Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 6.609 (Vj. Erhöhung um 3.983).

**Geschäftsguthaben**

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

Stand 01.01.2016	12.543.096,71 €	
Zugang	2.495.196,32 €	
Abgang	413.148,59 €	
Stand 31.12.2016	14.625.144,44 €	
Nettozugang	+ 2.082.047,73 €	= 16,60 %

Das insgesamt gezeichnete Geschäftsguthaben beträgt 15.362.100,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 736.955,56 €.

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

Die Haftsumme beträgt 1.605.900,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2016 um 88.500,00 € erhöht.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2016 beträgt 12.528.299,66 €.

**Mitarbeiter**

Am 31.12.2016 wurden 23 Mitarbeiter beschäftigt:

	2016	2015	2014
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	10	11
<b>Beschäftigte insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>24</b>
Auszubildende	0	0	2

**Vorstand**

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

Von der Schutzklausel zur Unterlassung der Vorstandsgehälter des § 286 IV HGB wurde Gebrauch gemacht

**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
Alexander Hetjes (ab 28.06.2016)	Oberbürgermeister	
Michael Korwisi (bis 28.06.2016)	Oberbürgermeister a.D.	

*Wohnanlage Hofheimer 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 2016 in Höhe von 493.067,34 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	375.849,49 €
Vortrag nach 2017	117.217,85 €
Bilanzgewinn	493.067,34 €

Die Dividende wird satzungsgemäß nach der Vertreterversammlung zur Auszahlung fällig.

**Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Bad Homburg vor der Höhe, den 03. März 2017

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 2016 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 28.06.2016 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Frau Oberbürgermeisterin a. D. Dr. Ursula Jungherr und Herr Andreas Beckmann schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Vertreterversammlung in 2019 wieder gewählt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Oberbürgermeister Alexander W. Hetjes. Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat ist Herr Oberbürgermeister a. D. Michael Korwisi. Herr Korwisi war seit 2010 Mitglied des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Korwisi für seinen Einsatz zum Wohl der Genossenschaft.

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, 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 2016 in der Zeit vom 06.03. bis 17.03.2017 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 2016 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 2016 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

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 18.05.2017

Jürgen Banzer MdL  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Immobilienbestand inklusive Fremdverwaltung

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Anzahl Häuser</b>	301	301
<b>Grundstücke m²</b>		
Grundstücke - bebaut	227.253	227.253
Erbbaurechte für Dritte	1.280	1.280
<b>Eigene Grundstücksfläche insgesamt</b>	<b>228.533</b>	<b>228.533</b>
Grundstücke - Erbbaurechte von Dritten	44.988	44.988
<b>Anzahl der Mieteinheiten</b>		
Wohnungen	2.450	2.412
Gewerbeeinheiten	12	12
Garagen	415	397
Abstellplätze	783	716
<b>Mieteinheiten insgesamt</b>	<b>3.660</b>	<b>3.537</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche m²</b>		
Wohnfläche	153.079,09	149.170,80
Gewerbefläche	2.462,06	2.462,06
<b>Wohn- und Nutzfläche insgesamt</b>	<b>155.541,15</b>	<b>151.632,86</b>

## Verwaltungsbestand nach Standorten

### I. Eigenbestand

	Bad Homburg	Königstein	Kronberg	Oberursel	Gesamt
Wohnungen	1.877	266	222	85	2.450
Gewerbe	12	0	0	0	12
Garagen	306	79	30	0	415
Abstellplätze	670	58	20	35	783
<b>Gesamt</b>	<b>2.865</b>	<b>403</b>	<b>272</b>	<b>120</b>	<b>3.660</b>

### II. Fremdverwaltung

	Stadt HG	Ärzteversorg.	Gesamt
Wohnungen	365	56	421
Gewerbeeinheiten	0	0	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	2.450	421	2.871
Gewerbeeinheiten	12	0	12
Wohnungen plus Gewerbe	2.462	421	2.883
Garagen	415	102	517
Abstellplätze	783	47	830
<b>Gesamt</b>	<b>3.660</b>	<b>570</b>	<b>4.230</b>



HOCHTAUNUSBAU

# Immobilienverzeichnis



*Wohnanlage Feldstr.,  
Bad Homburg*



*Lippstadt-Siedlung (89 Wohnungen),  
Bad Homburg*

*Altkönigstr. 1-7*



*Kronberger Str. 1+3*



*Königtsteiner Str. 7-11*

# 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	39+41	33	17	-	-	1954	-
61350	Altkönigstraße	38+40	64	18	-	-	1959	-
61350	Altkönigstraße	2	302	6	-	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	34+36	303	8	2	-	1957	-
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	-
61352	Erlenweg	21+23	17	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	25+27	18	16	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	37, 39, 41+43	35	32	-	-	1955	-
61352	Erlenweg	11	119	20	-	23	1983	2047
61352	Erlenweg	9	120	12	-	-	1983	2047
61352	Erlenweg	17+19	306	14	-	-	1952	-
61348	Feldbergstraße	6+8	307	10	-	-	1919	-
61348	Feldbergstraße	11	308	4	-	1	1919	-
61352	Feldstraße	53a	131	3	-	-	2016	-
61352	Feldstraße	47, 49, 51+53	5	21	-	-	1950	-
61352	Frankfurter Landstraße	132	309	11	-	-	1918	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9+11	36	14	-	-	1956	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1+3	38	17	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	13	41	9	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	5	58	9	-	-	1958	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1	403	-	-	7	-	-
61350	Gartenfeldstraße	52-62	20214	52	-	-	1971	-
61350	Georg-Schudt-Straße	2, 4, 6+8	22	23	-	-	1954	-
61350	Georg-Schudt-Straße	5+7	36	17	-	-	1956	-
61350	Georg-Schudt-Straße	1+3	40	15	-	-	1957	-
61350	Georg-Schudt-Straße	10+12	65	15	-	-	1959	-
61350	Gluckensteinweg	66+68	9	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	58, 60, 62+64	15	32	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	54+56	16	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	77, 79, 81, 83, 85+87	19	40	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	109	106	19	-	-	1972	-
61350	Gluckensteinweg	172	110	40	-	-	1974	-
61350	Gluckensteinweg	111, 113+115	124	30	-	35	1988	-
61350	Gluckensteinweg	70	310	5	-	-	1920	-
61350	Gluckensteinweg	72, 74, 76+78	311	18	-	-	1920	-
61348	Goldgrubenstraße	1a-c	132	39	-	25	1985	2085
61352	Gotenstraße	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61350	Götzenmühlweg	51, 53, 55+57	36	45	-	-	1957	-
61350	Götzenmühlweg	46+48	43	14	-	-	1957	-
61348	Hessenring	96a+b, 98a+b	126	32	-	91	1994	-
61348	Hessenring	92+94	128	12	-	-	1958	-
61348	Hessenring	92a	128	-	2	-	1993	-
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	17	8	9	-	-	1951	-
61348	Jacobistraße	14+16	10	15	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	10+12	11	12	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	15	12	8	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	13	13	9	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	11	26	9	-	-	1954	-



Schönberger Str. 1-7, Bad Homburg

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61348	Jacobistraße	8	27	6	-	-	1954	-
61350	Kelheimer Straße	12	105	12	-	-	1972	-
61350	Königsteiner Straße	7, 9+11	314	18	-	-	1922	-
61350	Kronberger Straße	2a+b, 4a+b, 6a+b, 8a+b	9	56	-	-	1951	-
61350	Kronberger Straße	1	315	6	-	-	1920	-
61350	Kronberger Straße	3	316	6	-	1	1920	-
61350	Kronberger Straße	5	317	6	-	-	1920	-
61348	Louisenstraße	153+155	1	29	-	-	1950	-
61350	Mammolshainer Straße	9+11, 13+15	51	24	-	-	1958	-
61350	Mammolshainer Straße	12	64	9	-	-	1959	-
61350	Mammolshainer Straße	7	90	9	-	-	1964	-
61350	Mammolshainer Straße	3+5	112	26	-	6	1977	-
61350	Mammolshainer Straße	7	408	-	-	4	-	-
61350	Mammolshainer Straße	1	409	-	-	19	-	-
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	14+16	30	18	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	12a	93	12	-	-	1965	-
61348	Reinerzer Weg	16	402	-	-	20	-	-
61350	Salzbrunner Weg	17+19	23	15	-	-	1954	-
61350	Salzbrunner Weg	17	406	-	-	2	-	-
61350	Schneidhainer Straße	5	86	12	-	-	1965	-
61350	Schneidhainer Straße	3	87	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	-
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	-	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 Str.	2a-f	133	16	-	29	2016	-
61350	Wiesbadener Straße	2+4, 10+12	16	28	-	-	1953	-
61350	Wiesbadener Straße	15+17	36	23	-	-	1956	-
61350	Wiesbadener Straße	6+8	48	14	-	-	1957	-
61350	Wiesbadener Straße	14+16	52	14	-	-	1958	-
61350	Wiesbadener Straße	19+21	61	20	-	-	1959	-
61350	Wiesbadener Straße	2	404	-	-	23	-	-
61350	Zeilsheimer Weg	1	87	12	-	-	1965	-
61350	Zeilsheimer Weg	3	89	12	-	-	1964	-
61348	Zum Dornbach	5+7	6	11	-	-	1951	-
61352	Zum Dornbach	6	131	3	-	-	2016	-
Bad Homburg gesamt				1877	12	306		

*Quartiersentwicklung  
Kronberger Carrée,  
Bad Homburg:*

*Vom 1950er Wohnungsbau...*



*...zur modernen Quartiersgestaltung*



**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		

## Die Hochtaunusbau in Zahlen

	2016	2015	2014
Anzahl der Mitglieder	5.187	5.058	4.981
eingezahltes Geschäftsguthaben in T€	14.625	12.543	11.247
Eigene Wohnungen	2.450	2.412	2.408
Wohn- und Gewerbefläche in m <sup>2</sup>	155.541	151.633	151.233
Fremdverwaltung (Wohnungen)	421	421	421
Umsatz in T€	15.716	15.100	14.954
Bilanzsumme in T€	142.701	134.105	125.097
Anlagevermögen in T€	138.151	129.469	121.104
Eigenkapital in T€	31.807	28.883	27.036
in % der Bilanzsumme	22,29	21,54	21,61
Verbindlichkeiten gegen Banken und andere Kreditgeber in T€	104.026	98.906	92.295
Nettomiettertrag in T€	11.894	11.343	11.093
Nettomiettertrag € je m <sup>2</sup>	6,36	6,23	6,11
Fluktuationsrate in %	6,37	6,30	5,98
Instandhaltung in T€	2.850	2.779	2.679
Instandhaltung € je m <sup>2</sup>	18,32	18,33	17,68
Personalaufwand in T€	997	953	994
Personalaufwand in % zum Umsatz	6,34	6,31	6,65
Jahresergebnis in T€ vor Ertragssteuern	1.280	1.014	1.070
Ertragssteuern in T€	138	140	136
Jahresergebnis nach Ertragssteuern in T€	1.142	874	933



**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.	1.877 Wohnungen
Königstein im Taunus	266 Wohnungen
Kronberg im Taunus	222 Wohnungen
Oberursel (Taunus)	85 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>2.450 Wohnungen</b>