

GESCHÄFTSBERICHT

2022

DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2022	2021	2020
Anzahl der Mitglieder	5.466	5.418	5.344
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	19.506	19.609	19.013
Eigene Wohnungen	2.476	2.476	2.476
Fremdverwaltung Wohnungen	148	148	148
Umsatz (in T€)	19.105	18.293	17.850
Bilanzsumme (in T€)	158.393	155.984	157.771
Anlagevermögen (in T€)	153.058	149.268	150.712
Eigenkapital (in T€)	46.787	44.188	41.497
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	29,5	28,3	26,3
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	104.812	103.690	108.148
Nettomiettertrag (in T€)	14.713	14.069	13.810
Nettomiettertrag (€ je qm)	7,5	7,2	7,0
Fluktuationsrate (in %)	5,2	5,9	5,1
Instandhaltung (in T€)	3.469	2.886	3.377
Instandhaltung (€ je qm)	22,3	18,5	21,7
Personalaufwand (in T€)	1.308	1.254	1.221
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	6,8	6,9	6,8
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	3.291	3.024	2.528
Ertragssteuern (in T€)	384	339	551
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	2.907	2.685	1.977

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

INHALT

Bericht des Vorstandes	4
Liste der Vertreter	6
Aufsichtsrat und Vorstand	8
Lagebericht	9
Bilanz 2022	20
Anhang	24
Bericht des Aufsichtsrates	33
Immobilienverzeichnis	34



IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Vorstand: Dr. Sven Groth, Anschrift: Hessenring 92a (Konrad-Riedel-Haus), 61348 Bad Homburg v. d. Höhe, info@hochtaunusbau.de REDAKTION: Dr. Sven Groth (V.i.S.d.P.), Christopher Martin GESTALTUNG: FuP Kommunikation, Am Dachsberg 198, 60435 Frankfurt am Main, info@fup-kommunikation.de; FOTOS UND GRAFIKEN: Hochtaunus Baugenossenschaft eG; FuP Kommunikation; black.creek.design; Felix Holland

75-JÄHRIGES JUBILÄUM DER GENOSSENSCHAFT IM JAHR 2022



*Dr. Sven Groth
Diplom-Kaufmann*



*Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur*



*Bertram Huke
Geschäftsführer*

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte unsere Genossenschaft ein besonderes Jubiläum feiern: Am 25. Juli 2022 wurde die Hochtaunusbau auf den Tag genau 75 Jahre alt. Mit einer Jubiläumsbroschüre für unsere Mitglieder sowie einer Jubiläumsveranstaltung im Anschluss an die Vertreterversammlung 2022 blickten wir auf die Anfänge der Hochtaunusbau zurück, die damals noch unter dem Namen Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Selbsthilfe“ firmierte.

Die Anfänge des heute größten Wohnungsanbieters im Hochtaunuskreis waren dabei durchaus bescheiden: Wie ein Blick in die Bilanz von 1948 zeigt, gehörten den Genossen damals „314 Tonnen Bruchsteine, unverarbeitet, 150 Tonnen Mauersand, 80,5 Festmeter Bauholz, eine Stampfform für Lehmformsteine, gebraucht sowie ein Tisch, ebenfalls gebraucht.“ Über die Anfangsjahre schrieb Aufsichtsratsvorsitzender Konrad Riedel im Geschäftsbericht von 1957: „Zu einer Zeit, in der Geldeswert nicht hoch im Kurs stand und nur Selbstvertrauen, Idealismus und Mut auf eine bessere Zukunft aus der Resignation heraus helfen konnten, bildeten elf Mann den Kern des heutigen Wohnungsbau-Unternehmens.“



Dieses Unternehmen ist in den Folgejahren stetig gewachsen und umfasste zum Ende des zurückliegenden Geschäftsjahres 5.466 Mitglieder und 2.476 eigene Wohnungen. Genossenschaften wie die Hochtaunusbau sind somit auch nach all den Jahren ein gesellschaftliches und wirtschaftliches Erfolgsmodell. Die tiefe Überzeugung, gemeinsam mehr zu erreichen als allein, zieht sich wie ein roter Faden durch die Unternehmensgeschichte und kann Vorbild sein für viele andere Bereiche.

An dieser Stelle bedanken wir uns deshalb noch einmal sehr herzlich bei all unseren Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, unseren Partnern sowie bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle für die langjährige Treue. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit in den kommenden Jahren.

Bleiben Sie gesund!



LISTE DER VERTRETER

1. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG I

- Renate Neff
- Heike Westphal
- Andreas Peters
- Andrea Erny
- Harald Nagel
- Rudolf Mages
- Michèle Fröhlich
- Claudia Prutz
- Thomas Kania
- Florian Wulf
- Klaus Selle

2. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG II

- Dieter Lotz
- Angela Beck
- Werner Beck
- Gabriele Schafferhans
- Franz Schafferhans
- Thomas Bender
- Andreas Zimmermann
- Ilona Rath
- Gerd Frank
- Sandra Häuser
- Ralf Beckmann

3. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG III

- Anita Pollack
- Birgit Bause
- Angelika Cappel-Reinfeld
- Philipp Herbold
- Christiane Mendetzki
- Werner Wenzel
- Florian Kuhnke
- Michael Günther Matzner
- Michael Bachmann
- Rainer Blank
- Florian Wolberg
- Harald Böhme

4. WAHLBEZIRK: KÖNIGSTEIN, KRONBERG UND OBERURSEL

- Andrea Neugebauer
- Petra Brauner
- Thomas Kämpfer
- Irene Bethke
- Gerhard Henrich
- Petra Riffel
- Wolfgang Thöns
- Petra Stefanski
- Ingo Appel
- Volker Horz
- Petra Fischer-Thöns
- Susanna Kopecki
- Erika Haub
- Karsten Schneider
- Alexander Schwarte

5. WAHLBEZIRK: MITGLIEDER, DIE NICHT DEN WAHLBEZIRKEN 1-4 ZUGEORDNET SIND

- Ursula Bachmeier
- Michaela Lenz
- Angelika Grützner
- Karin Mieheim
- Norbert Kraft
- Uwe Fröhlich
- Paul Rink
- Gerda Lenz
- Rita Thudt
- Ute Dufner
- Traudl Kapfhammer
- Clemens Seyfried
- Gerhard Wolff
- Michael Scheibel
- Gisela Weinert
- Michaela von Knobloch
- Maria Calvo Santiago
- Dr. Dagmar Kühne-Burk
- Gottfried Grützner
- Bastian Wolberg
- Bernd Vorlaeufer-Germer
- Werner Heinig
- Mandana Bröker

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT



Jürgen
Banzer, MdL
Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



Gerhard
Trumpp,
stellv. Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



Christine
Erk,
Schriftführerin

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023



Regina
Hartmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



OB a.D. Dr.
Ursula
Jungherr

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



Andreas
Beckmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



Holger
Biburger

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023



OB
Alexander
Hetjes

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



Horst
Neugebauer

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023

VORSTAND



Dr. Sven Groth,
Diplom-Kaufmann

hauptamtlich bestellt
bis 30.09.2024



Jürgen Hölz,
Diplom-Ingenieur

nebenamtlich
bestellt
bis 28.02.2026



Bertram Huke,
Geschäftsführer

nebenamtlich
bestellt
bis 28.02.2026

GESAMTPROKURA GEM § 49 (2) HGB

Martina Pels

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE GEM. § 54 (1) HGB

Yvonne Herrmann
Doris Klarner

LAGEBERICHT

Reinerzer Weg, Bad Homburg



LAGEBERICHT 2022

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Der Zweck der Hochtaunus Baugenossenschaft eG („Genossenschaft“) besteht in der Erfüllung des im § 1 des Genossenschaftsgesetzes festgelegten Förderauftrages durch die Schaffung zeitgerechter Wohnungen. Den Mitgliedern wird ein dauerndes, sicheres Wohnen zu angemessenen Preisen ermöglicht.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen im Hochtaunuskreis, zurzeit in den Städten Bad Homburg v.d. Höhe, Kronberg im Taunus, Oberursel im Taunus und Königstein im Taunus. Der Großteil des Bestandes befindet sich in Bad Homburg v.d. Höhe.

Die Genossenschaft hält zudem 99 % der Anteile an der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, welche u.a. Gewerberäume und Dachflächen für die Genossenschaft verwaltet sowie zwei Flüchtlingsheime und Photovoltaikanlagen betreibt.

GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage im Jahr 2022 war, insbesondere im fortschreitenden Jahresverlauf, nur noch bedingt durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Pandemie wurde jedoch durch eine neue, nicht minder herausfordernde, Krise ergänzt: Ende Februar 2022 hat Russland die Ukraine militärisch angegriffen. Infolgedessen haben sich die Material- und Lieferengpässe nochmals verschärft und die Energiepreise sind exorbitant gestiegen. Laut dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. stieg die Inflationsrate so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2022 insofern nicht so deutlich erholen, wie es ohne den Ukrainekrieg möglich gewesen wäre, sondern befand sich vielmehr in einer Stagnation.

Die Wohnungswirtschaft hat sich jedoch – analog den Vorjahren – abermals als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,00 % der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands bzw. rund 349 Mrd. € erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,00 % zulegen. Das Baugewerbe hingegen, welches als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche während der Corona-Pandemie noch gewachsen ist, musste im Jahr 2022 einen Rückgang der Bruttowertschöpfung hinnehmen (- 2,30 %). Material- und Fachkräfteman-

gel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung.

Das Zusammenspiel der Nachwirkungen aus (1) Corona-Pandemie und (2) Ukrainekrieg haben zu einer deutlichen und parallelen Veränderung mehrerer, für die Wohnungswirtschaft relevanter, Rahmenparameter geführt:

- Im Jahresmittel lag die Preissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden bei 16,40 %, nach einer Steigerung im Vorjahr i.H.v. 9,10 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. In einzelnen Gewerken lag die Teuerung im Jahr 2022 sogar noch höher, beispielsweise bei raumluftechnischen Anlagen (+ 17,80 %), Tischlerarbeiten (+ 18,70 %), Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+ 19,60 %), Metallbauarbeiten (+ 20,70 %) und Verglasungsarbeiten (+ 21,20 %).
- Die Hypothekenzinsen haben sich im Jahr 2022 vervielfacht. Laut Zins-Chart von Interhyp lagen die Bauzinsen (bei 10-jähriger Sollzinsbindung) Anfang 2022 noch bei 1,00 %. Innerhalb des Jahres 2022 sind die Bauzinsen in der Spitze auf 3,94 % gestiegen. Dieses entspricht in etwa dem Niveau des Jahres 2011.
- Die Gas- und Strompreise haben sich im Jahr 2022 vervielfacht. Den vorläufigen Höchststand erreichten die Großhandelspreise beispielsweise für Gas Ende August 2022 mit 315,90 € je MWh. In den Vorjahren lag der Großhandelspreis an der Energiebörse EEX zumeist nicht höher als 20,00 € je MWh. Zum Jahreswechsel 2022/2023 lag der Großhandelspreis bereits wieder bei 63,80 € je MWh. Die Entwicklung der Großhandelspreise spiegelt sich zwar nicht eins-zu-eins in den Energiepreisen der Verbraucher wider, verdeutlicht jedoch die Sondersituation auf den Energiemärkten im Jahr 2022.

Zum Jahresende 2022 lebten in Deutschland laut statistischem Bundesamt rund 84,30 Mio. Menschen und damit so viele Menschen wie noch nie. Die Bevölkerung Deutschlands wächst infolge eines positiven Saldos der Zuzüge nach und der Fortzüge aus Deutschland. Im Jahr 2022 kamen laut statistischem Bundesamt bis zu 1,45 Mio. Personen mehr

nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Ohne Nettozuwanderung würde die Bevölkerung seit Langem schrumpfen, da seit 1972 die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen jedes Jahr übersteigt.

Entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung ist laut Statistischem Bundesamt daher unverändert die Nettozuwanderung nach Deutschland. Nach den Ergebnissen der Hauptvarianten der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung kann die Bevölkerungszahl ab 2023 daher sowohl zunehmen als auch abnehmen. Die entscheidende Größe ist hier die Entwicklung des Wanderungssaldos.

Laut der Hessischen Gemeindestatistik 2022 (2., korrigierte Auflage) verringerte sich die Einwohneranzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2021 ggü. dem Vorjahr um 240 Personen bzw. - 0,10 %. Während die Städte Kronberg (+ 0,44 %) und Bad Homburg (+ 0,10 %) im Jahr 2021 geringfügig gewachsen sind, ist die Einwohnerzahl in Königstein (- 0,41 %) und Oberursel (- 0,04 %) rückläufig gewesen. In Königstein setzt sich damit der Trend einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung fort (Vorjahr - 0,68 %).

Im Jahr 2021 ist ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Anzahl der Neubau-Fertigstellungen nicht zu erkennen. Es wurden folgende Wohnungen, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, fertiggestellt: Oberursel (+ 138 Wohnungen), Bad Homburg (+ 92 Wohnungen), Königstein (+ 27 Wohnungen) und Kronberg (+ 18 Wohnungen).

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2022 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten im eigenen Bestand bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die insgesamt 2.476 Wohneinheiten entsprechen einer Wohnfläche i.H.v. 155.822 qm (Vorjahr 155.786 qm). Die Steigerung der Wohnfläche bei gleichbleibender Anzahl Wohneinheiten ist durch Balkonbauten im Vorjahr bedingt.

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE EINHEITEN		FREMDVERWALTUNG	
	WOHNEN	GEWERBE	WOHNEN	GEWERBE
Stand 31.12.2021	2.476	11	148	15
Zugänge 2022	0	0	0	0
Abgänge 2022	0	0	0	0
Stand 31.12.2022	2.476	11	148	15

Tabelle 1: Wohnungsbestand

Der Großteil des eigenen Wohnungsbestandes i.H.v. 2.476 Wohneinheiten befindet sich in Bad Homburg (77,10 %), gefolgt von Königstein (10,50 %), Kronberg (8,97 %) und Oberursel (3,43 %).

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten verbleibt ebenfalls unverändert.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibt im Jahr 2022 ebenfalls unverändert. Insgesamt befinden sich insofern 163 Einheiten in der Fremdverwaltung.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2022 haben sich zwei Bauvorhaben mit insgesamt 21 Wohneinheiten im Bau befunden.

Beim ersten Projekt handelt es sich um den Neubau von 16 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“ im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg. Der symbolische Spatenstich ist bereits im Dezember 2021 erfolgt, der eigentliche Baubeginn hingegen im Januar 2022. Der Baufortschritt liegt zum 31.12.2022 im Plan, so dass die neu errichteten Wohneinheiten voraussichtlich ab dem 01.06.2023 bezogen werden können. Die aktivierungspflichtigen Investitionen für das Neubauprojekt betragen 5,15 Mio. € im Jahr 2022.

Beim zweiten Projekt handelt es sich um den Neubau von 5 Wohneinheiten im Bestand im Rahmen einer Aufstockung der Gebäude in der Jacobistraße 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg. Der Baufortschritt liegt u.a. aufgrund von Lieferengpässen zum 31.12.2022 deutlich hinter Plan. Die aktivierungspflichtigen Investitionen für das Neubauprojekt betragen 0,61 Mio. € im Jahr 2022.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten i.H.v. 5,79 Mio. € (Vorjahr 0,66 Mio. €) getätigt.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,47 Mio. € im Jahr 2022 (Vorjahr 2,89 Mio. €). Davon entfallen 0,11 Mio. € auf modernisierungsbegleitende Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Aufstockung der Gebäude in der Jacobistraße 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg. Insofern wurden für die Instandhaltung 22,26 € pro qm (Vorjahr 18,53 € pro qm) investiert.

Zusätzlich wurden 1,41 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (Vorjahr 1,30 Mio. €) investiert.

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten – somit 4,88 Mio. € (Vorjahr 4,19 Mio. €) bzw. 31,32 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 26,90 € pro qm) investiert.

VERMIETUNG

Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2022 betrug 129. Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,21 % (Vorjahr 5,94 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren, sofern bekannt bzw. angegeben, „Tod des Mieters“ und „Umzug in Alters-/Pflegeheim“.

Zum 31.12.2022 standen 7 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,28 % (Vorjahr 0,28 %). Alle sieben Wohneinheiten standen aufgrund einer laufenden Wohnungsmodernisierung/-sanierung leer, es war kein struktureller oder kaufmännischer Leerstand zu verzeichnen.



Urseler Straße, Bad Homburg

Zum 31.12.2022 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Wohneinheit 473,57 € (Vorjahr 449,80 €). Die durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche inkl. Neubauten betrug zum 31.12.2022 7,53 € (Vorjahr 7,15 €). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge wie bspw. Ausstattungszuschläge mit einbezogen. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist im flächendeckenden Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand begründet.

In 5,29 % (Vorjahr 10,10 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 5,00 €. In 18,05 % (Vorjahr 26,98 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 € und in 57,88 % (Vorjahr 62,36 %) der Wohneinheiten weniger als 8,00 €. Im Großteil des Bestandes (93,09 %) beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 9,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2022 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 7,85 € je qm und 8,85 € je qm neu vermietet. Ausgenommen hiervon sind die geförderten Wohneinheiten, welche günstiger vermietet wurden, und die Neubauten (inkl. Dachgeschossaufstockungen), deren Mieten über denen

der sonstigen Bestandswohnungen liegen.

Laut dem Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der Industrie- und Handelskammer steigt die Schwerpunktmiete mit zunehmender Nähe nach Frankfurt am Main: Hiernach liegen die Mieten in Bad Homburg zwischen 8,50 € je qm und 16,50 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,50 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Die Mieten in Königstein liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Die Mieten in Kronberg liegen zwischen 8,50 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Die Mieten in Oberursel liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen und in ausgesuchten Einzelfällen überschritten.

Grundsätzlich wird im Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der Industrie- und Handelskammer festgestellt, dass die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beiden Landkreisen inkl. dem Hochtaunuskreis moderat gestiegen sind. Weniger präferierte Lagen oder Objekte mit einer einfachen Ausstattung haben sich hiernach zumindest als stabil erwiesen.

WERTE (IN T€)	2021 IST	2022 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	18.419	19.355	936	5,08 %
Fremdverwaltung	54	54	0	0,00 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	53	85	32	60,77 %
GESAMTLEISTUNG	18.526	19.494	968	5,23 %
Andere betriebliche Erträge	343	434	91	26,55 %
BETRIEBSLEISTUNG	18.869	19.928	1.059	5,61 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.944	-8.808	-814	10,18 %
Personalaufwand	-1.254	-1.308	-54	4,29 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.500	-3.528	-28	0,80 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-908	-961	-53	5,83 %
Zinsaufwand	-2.301	-2.192	109	-4,72 %
Gewinnunabhängige Steuern	-6	-7	-1	8,83 %
BETRIEBSERGEBNIS	2.906	3.125	219	7,53 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	115	167	52	45,34 %
Erträge aus Anlageverkäufen	4	0	-4	-100,00 %
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0	n.a.	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-339	-384	-45	13,28 %
GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)	2.685	2.907	222	8,25 %

Tabelle 2: Ertragslage im Jahr 2022



Jacobistr. 8, Bad Homburg

Die Entwicklung der Mieten weicht insofern von der Entwicklung der Kaufpreise, insbesondere im zweiten Halbjahr 2022, ab. Im Gegensatz zur Entwicklung der Vorjahre sind die Kaufpreise im zweiten Halbjahr 2022 erstmals wieder rückläufig.

Diese Mieten werden durch die Datenbasis der Immobilienscout-Standortanalyse grundsätzlich bestätigt bzw. weiter detailliert. Denn die Immobilienscout-Standortanalyse erlaubt eine Differenzierung zwischen der Preisentwicklung im Bestand und im Neubau. Hiernach betragen die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten bzw. Angebotsmieten im Bestand, d.h. ohne Neubau, in Bad Homburg 10,31 € je qm, in Kronberg 10,65 € je qm, in Königstein 10,03 € je qm und in Oberursel 10,87 € je qm.

MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 48 Personen auf nunmehr 5.466 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2022 in der Rangfolge Ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (109), Tod (54), Ausschluss (8) und Übertragungen (7).

Trotz der geringfügigen Steigerung der Mitgliederanzahl verringert sich die Anzahl der Anteile zum 31.12.2022 auf insgesamt 66.005 (Vorjahr 66.501). Das gezeichnete Geschäftsguthaben verringert sich ebenfalls zum 31.12.2022 auf 19,80 Mio. € (Vorjahr 19,95 Mio. €).

WERTE (IN T€)	2021 IST	2022 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung	3.240	3.443	203	6%
Fremdverwaltung	-80	-88	-8	10%
Andere Lieferungen und Leistungen	0	-12	-12	n.a.
Finanzergebnis	2	49	46	>100%
Mitgliederbetreuung	-164	-168	-4	3%
ORDENTLICHES ERGEBNIS	2.999	3.223	224	7%
Sonstiges Ergebnis	26	68	42	166%
ERGEBNIS VOR STEUERN	3.025	3.291	267	9%
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-339	-384	-45	13%
JAHRESÜBERSCHUSS	2.685	2.907	222	8%

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet (siehe Tabelle 2).

Die Gesamtleistung der Genossenschaft liegt rund 0,97 Mio. € bzw. 5,23 % über dem Vorjahresniveau.

Ausschlaggebend hierfür sind die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (inklusive Bestandsveränderungen), welche um rund 0,94 Mio. € bzw. 5,08 % gestiegen sind. Hierbei haben sich die Netto-Sollmieten um 0,64 Mio. € bzw. 4,58 % erhöht. Parallel haben sich die Erlösschmälerungen von einem niedrigen Niveau nochmals um 14,33 % verringert. Die deutliche Steigerung der Netto-Sollmieten ist im flächendeckenden Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand begründet. In den Folgejahren wird die Steigerung jedoch geringer ausfallen, da die im Jahr 2022 getroffenen Staffelmietvereinbarungen Nachholeffekte aus unterlassenen Mieterhöhungen der Vorjahre beinhalten. Eine Steigerung der Netto-Sollmieten wird ebenfalls durch Neuvermietungen erreicht (siehe „Fluktuation“).

Die Erlöse aus der Fremdverwaltung liegen auf dem Niveau des Vorjahres, die aktivierten Eigenleistungen fallen entsprechend der erbrachten internen Architekten-/Ingenieursleistungen höher aus als im Vorjahr.

Die Betriebsleistung liegt – analog zur Gesamtleistung – über dem Niveau des Vorjahres. Hierbei fallen die anderen betrieblichen Erträge rund 0,09 Mio. €

bzw. 26,55 % höher aus als im Vorjahr. Maßgeblich für die Veränderungen der anderen betrieblichen Erträge sind, analog der Vorjahre, die Versicherungserstattungen.

Das Betriebsergebnis liegt rund 0,22 Mio. € bzw. 7,53 % über dem Niveau des Vorjahres. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen rund 0,81 Mio. € bzw. 10,18 % geringer aus als im Vorjahr. Sowie die umlagefähigen Aufwendungen (+ 0,28 Mio. € bzw. + 6,24 %) als auch die nicht umlagefähigen Aufwendungen (+ 0,56 Mio. € bzw. + 15,97 %) sind ggü. dem Vorjahr gestiegen. Die Steigerung der umlagefähigen Aufwendungen ist u.a. in höheren Gas- und Fernwärmeaufwendungen begründet. Die Steigerung der nicht umlagefähigen Aufwendungen ergibt sich primär aus den Instandhaltungsaufwendungen (siehe „Instandhaltung“).

Der Personalaufwand liegt rund 0,05 Mio. € bzw. 4,29 % über dem Vorjahresniveau.

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich in Einklang mit den Aktivierungen um rund 0,03 Mio. € bzw. 0,80 % erhöht. Die Steigerung der planmäßigen Abschreibung aufgrund der Neubaumaßnahmen wird jedoch erst im Jahr 2023 komplett wirksam bzw. sichtbar (siehe „Neubautätigkeit“).

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,05 Mio. € bzw. 5,83 % über dem Vorjahresniveau. Die höchste Steigerung ergab sich bei den Nebenkosten der Geldbeschaffung (+ 0,04 Mio. €), Unternehmenswerbung (+ 0,04 Mio. €) sowie Veröffentlichungskosten (+ 0,03 Mio. €). Bei den Nebenkosten der Geldbeschaffung handelt es sich primär um Grundbuchangelegenheiten. So ist die Steigerung der Nebenkosten der Geldbeschaffung

WERTE (IN T€)	2021 IST		2022 IST	
AKTIVA				
Anlagevermögen	149.294	95,7 %	153.085	96,6%
Umlaufvermögen	6.663	4,3 %	5.250	3,3%
Rechnungsabgrenzung	27	0,0 %	58	0,0%
BILANZSUMME	155.984	100 %	158.393	100%
PASSIVA				
Eigenkapital	44.188	28,3 %	46.787	29,5%
... davon Geschäftsguthaben	20.066	12,9 %	20.329	12,8%
... davon Rücklagen	23.530	15,1 %	25.830	16,3%
... davon Bilanzgewinn	592	0,4 %	629	0,4%
Verbindlichkeiten	110.581	70,9 %	110.425	69,7%
Rückstellungen	483	0,3 %	512	0,3%
Rechnungsabgrenzung	732	0,5 %	669	0,4%
BILANZSUMME	155.984	100 %	158.393	100%

Tabelle 4: Vermögensstruktur

WERTE (IN T€) LANGFRISTIGER BEREICH	2021 IST	2022 IST	Änderungen zum Vorjahr
VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)			
Sachanlagevermögen	149.268	153.058	3.791
FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)			
Eigenkapital	44.188	46.787	2.599
Langfristiges Fremdkapital	103.690	104.812	1.122
...davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.713	99.959	1.246
...davon Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.977	4.853	-123
UNTERDECKUNG	-1.390	-1.459	-69

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

sowohl auf die Finanzierung des Neubauvorhabens „Am Hühnerstein“ (siehe „Neubautätigkeit“) als auch auf die Neubewertung von Sicherheiten zurückzuführen. Die Steigerung der Kosten im Bereich Unternehmenswerbung sind auf Werbematerialien zurückzuführen. Die Veröffentlichungskosten beinhalten primär die Kosten für die Vertreterversammlung sowie für den Geschäftsbericht.

Der Zinsaufwand hat sich ggü. dem Vorjahr von rund 2,30 Mio. € um rund 0,11 Mio. € auf rund 2,19 Mio. € reduziert. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein Großteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten über Annuitätendarlehen abgebildet wird. Bei gleichbleibender Annuität sinkt im Laufe der Zeit der Zinsanteil während der Tilgungsanteil steigt. Die Tilgungen tragen zum Abbau der Verbindlichkeiten bei, welcher angestrebt wird. Die gleichbleibende Annuität belastet jedoch weiterhin die Liquiditätssituation der Genossenschaft. Die Tilgung betrug 4,52 Mio. € im Jahr 2022 (Vorjahr 4,46 Mio. €), während die Abschreibung lediglich 3,53 Mio. € betragen hat.

Das Gesamtergebnis bzw. der Jahresüberschuss fällt trotz gestiegener Instandhaltungsaufwendungen mit rund 2,91 Mio. € im Jahr 2022 rund 0,22 Mio. € bzw. 8,25 % höher aus als im Vorjahr. Es handelt sich insofern um ein äußerst solides Gesamtergebnis.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, welches sich primär aus der Ausschüttung des Tochterunternehmens Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH zusammensetzt, liegt aufgrund der höheren Dividende für das Jahr 2021 über dem Vorjahresniveau.

Die Steueraufwendungen liegen rund 0,05 Mio. € über dem Vorjahresniveau, wobei bereits Steuerrückstellungen für das Jahresergebnis 2022 enthalten sind.

Zum positiven Gesamtergebnis (Jahresüberschuss) haben die in Tabelle 3 genannten Leistungsbereiche beigetragen.

Die Fremdverwaltung stellt sich weiterhin defizitär dar. Gleiches gilt – per Definition – für die Mitgliederbetreuung.

Das Finanzergebnis fällt aufgrund der Dividende der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft i.H.v. 149 T€ (Vorjahr 99 T€) höher aus als im Vorjahr.

Die Veränderung der Anderen Lieferungen und Leistungen, u.a. Erbbauzinsen und Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, ist ausschließlich in der Steigerung des Allgemeinkostenzuschlags begründet.

Das Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung ist weiterhin profitabel und damit einhergehend nachhaltig gut aufgestellt. Vor dem Hintergrund steigender Aufwendungen insbesondere für Instandhaltungsmaßnahmen ist jedoch nicht dauerhaft mit einem Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung i.H.v. rund 3,44 Mio. € zu rechnen.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,41 Mio. € bzw. 1,54 % erhöht. Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 beträgt somit rund 158,40 Mio. € (Vorjahr 155,98 Mio. €).

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3,79 Mio. € bzw. 2,54 % erhöht. Maßgeblich hierfür sind die Neubauvorhaben sowie die aktivierungspflichtigen Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (siehe „Neubautätigkeit“ / „Modernisierung“).



Bahnhofstraße, Kronberg

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,41 Mio. € bzw. rund 21,20 % verringert. Ausschlaggebend hierfür ist u.a. die Verringerung der flüssigen Mittel (Liquidität) von rund 1,63 Mio. € zum 31.12.2021 auf rund 0,02 Mio. € zum 31.12.2022.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,60 Mio. € bzw. 5,88 % auf rund 46,79 Mio. € (Vorjahr 44,19 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 29,50 % (Vorjahr 28,30 %). Das Geschäftsguthaben ist zum 31.12.2022 um rund 0,26 Mio. € bzw. 1,31 % gestiegen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sich um rund 0,10 Mio. € bzw. rund 0,53 % verringert hat. Das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder sowie das Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen hat sich gegenüber dem Vorjahr jedoch um rund 0,37 Mio. € auf rund 0,82 Mio. € zum 31.12.2022 erhöht. Dieses Geschäftsguthaben i.H.v. rund 0,82 Mio. € fließt im Jahr 2024 als Auseinandersetzungs-guthaben ab.

Die Verbindlichkeiten haben sich trotz der Neuaufnahme von Darlehen für die Neubaumaßnahmen

aufgrund der hohen Tilgungsleistung gegenüber dem Vorjahr um rund 0,16 Mio. € bzw. 0,14 % geringfügig verringert.

FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2022 nach den langfristigen Vermögenswerten und den langfristigen Finanzierungsmitteln (siehe Tabelle 5) zeigt eine geringe Unterdeckung. Insofern sind die langfristigen Vermögensgegenstände, insbesondere das Sachanlagevermögen, grundsätzlich durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In der nachfolgenden Tabelle 6 sind zusätzlich diejenigen finanziellen Leistungsindikatoren abgebildet, welche nicht bereits anderweitig im Lagebericht erläutert wurden.

Seit Beginn der Coronavirus-Pandemie zum Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie – vermehrt in den Jahren

WERTE	2021 IST	2022 IST
EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital]	6,84 %	7,03 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme]	3,41 %	3,46 %
MIETENMULTIPLIKATOR [Anlagevermögen / Netto-Sollmieten]	10,61	10,02
ZINSDECKUNG (IN %) [Zinsaufwand / Netto-Sollmieten]	16,36 %	14,90 %
KAPITALDIENSTDECKUNG [Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten]	48,05 %	45,59 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren

2021 und 2022 – Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst. Gleiches gilt für den im Jahr 2022 maßgeblichen Ukrainekrieg.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

Das in der Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und risikobehaftete Entwicklungen – auch operativer Art – frühzeitig zu erkennen.

Hierzu wird innerhalb eines Geschäftsjahres in regelmäßigen Abständen eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellt und den entsprechenden Plan-Werten des Wirtschaftsplans gegenübergestellt.

Weiterhin wird der Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikosituation der Genossenschaft mittels einer Risikomatrix, in welcher die Risiken nach den Kriterien „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und „Auswirkungen / Schadenshöhe“ eingestuft werden, informiert. In Abhängigkeit der Risikoeinstufung wird wie folgt vorgegangen: Rot eingestufte Risiken sollten strikt vermieden werden. Bei Feststellung derartiger Risiken ist sofortiger Handlungsbedarf gegeben. Gelb eingestufte Risiken sollten vermieden werden. Derartige Risiken unterliegen der regelmäßigen Beobachtung. Grün eingestufte Risiken finden sich meist im operativen Bereich als „normale“ Geschäftsrisiken. Derartige Risiken unterliegen der unregelmäßigen Beobachtung.

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche und ebenso faire Mietpreisgestaltung verbunden mit der anhaltenden Attraktivität des Hochtaunuskreises als nachgefragter Wohnstandort lässt grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert das Forderungsmanagement (Mahn- und Klagewesen) die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisfällen entgegenwirken. Ausbleibende Mietzahlungen führen unmittelbar zu einer fristlosen Kündigung, verbunden mit einem Mahnbescheid. Im Anschluss wird bei anhaltender Zahlungsverweigerung unmittelbar eine Räumungsklage erhoben. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge

sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Grundsätzliche Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der regelmäßigen Mieteinzahlungen ebenfalls nicht. In Jahren einer erhöhten Investitionstätigkeit (Neubau, Ankauf oder Modernisierungsmaßnahmen) ist eine kurz- bis mittelfristige Aussteuerung des Liquiditätsbedarfes jedoch erforderlich. Die Genossenschaft verfügt über entsprechende Kreditlinien bei den beiden Hausbanken sowie zusätzlich über einen Terminkreditrahmen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Prolongationsspitzen mit jeweils mehr als 10 % des gesamten Darlehensbestandes werden in den Jahren 2025 und 2028 erwartet.

Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinskredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen, die notwendige Kapitaldienstfähigkeit ist gegeben.

Es besteht weiterhin das Risiko von deutlichen Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau, verbunden mit etwaigen Kapazitätsengpässen.

Es besteht das Risiko steigender gesetzlicher Anforderungen an die energetische Qualität des Bestandes (inkl. der Beheizung / Warmwasseraufbereitung). Diese Anforderungen können steigende Investitionen in die energetische Sanierung des Bestandes bei gleichzeitig steigenden Baupreisen sowie Kapazitätsengpässen bedingen.

Es besteht das Risiko eines geringeren Jahresergebnisses aufgrund eines höheren Aufwandes für Instandhaltung zu Lasten des aktivierbaren Modernisierungsaufwandes. Die Genossenschaft führt ausschließlich Wohnungseinzelmodernisierungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation durch. Diese Fluktuation, d.h. welche Wohneinheiten welchen Baujahres gekündigt werden, ist nicht vorhersagbar.

Die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen, die sich aus der Invasion Russlands in die Ukraine und den daraus folgenden Sanktionen gegen Russland ergeben, sind weiterhin nicht abschließend bewertbar. Als wichtiger Rohstofflieferant für Europa und Deutschland (Öl, Gas, Stahl, etc.) bestehen weiterhin Risiken in steigenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie zusätzlichen Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau. Aufgrund der ohnehin bereits deutlich

beobachtbaren Kostensteigerungen (siehe „Rahmenbedingungen“) besteht ebenfalls das Risiko der Verstärkung im Rahmen einer höheren Inflation, aus welcher sich wiederum kurz- bis mittelfristig höhere Personalkosten ergeben.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Chancen ergeben sich aus der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbaren / fairen Mieten, wie Sie seitens der Genossenschaft angeboten werden. Die potenzielle Zielgruppe der Genossenschaft ist breit angelegt: Diese erstreckt sich aufgrund des sehr guten Preis-/Leistungsverhältnisses nicht nur auf die Zielgruppe der Geringverdiener, sondern insbesondere auch auf die – anspruchsvolle und zugleich preisbewusste – Mittelschicht.

Die wirtschaftliche und zugleich faire Mietpreisgestaltung ermöglicht die Chance von Mieterhöhungen bis zur Marktmiete (nach Auslauf der im gesamten Bestand umgesetzten Staffelmietvereinbarungen). Diese Chance widerspricht der Mietenstrategie der Genossenschaft und sollte daher nur in Ausnahmefällen proaktiv angegangen werden.

Als Bestandshalter von zurzeit 2.476 eigenen Wohneinheiten in mehrheitlich nachgefragten Wohnlagen verfügt die Genossenschaft über Quartiersentwicklungspotentiale, d.h. Potentiale für den Neubau von Wohnungen auf Bestandsgrundstücken. Die Realisierung von Neubauten auf Bestandsgrundstücken ermöglicht die Chance, aufgrund der eingesparten Grundstückskosten bei einem geringen Eigenkapital-

einsatz weiterhin Wohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis realisieren zu können.

PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum im Hochtaunuskreis, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe ist eine weitere positive Entwicklung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Dieses betrifft insbesondere die Folgen des Ukraine-Krieges auf Energiepreise, Lieferketten und die Bauwirtschaft.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen eintreffen, wird im Planjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,40 Mio. € gerechnet. Maßgeblich für das geringere erwartete Ergebnis ggü. dem Jahr 2022 sind höhere Aufwendungen, u.a. im Bereich Instandhaltung.

Bad Homburg vor der Höhe, den 24.03.2023

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Dr. Groth



Hölz



Huke

BILANZ 2022

Frankfurter Str. 8, Kronberg



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVA

		€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	81,00
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		145.546.565,55		146.895.724,55
Grundstücke mit Geschäftsbauten		1.830.912,46		1.881.985,46
Grundstücke ohne Bauten		0,00		108.546,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.515,98		1.515,98
Geschäftsausstattung		77.942,00		70.216,00
Anlagen im Bau		5.601.519,44		0,00
Bauvorbereitungskosten		0,00		309.956,61
			153.058.455,43	149.267.944,89
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen		24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen		1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT			153.084.705,43	149.294.275,89
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen		4.633.197,18		4.329.345,38
Andere Vorräte		1.398,08	4.634.595,26	5.592,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung			146.830,76	148.728,36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			0,00	2.107,59
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen			365.007,58	451.774,77
Sonstige Vermögensgegenstände			84.257,66	98.618,60
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			19.512,45	1.626.472,29
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT			5.250.203,71	6.662.639,31
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		57.894,57	57.894,57	27.028,77
BILANZSUMME			158.392.803,71	155.983.943,97
TREUHANDVERMÖGEN			158.139,24	107.209,48

PASSIVA

EIGENKAPITAL	€	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		566.091,80		327.709,84
der verbleibenden Mitglieder		19.505.651,20		19.609.072,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen		256.907,87		129.438,34
			20.328.650,87	20.066.220,24
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		5.005.000,00		4.705.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt	(300.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt				(290.000,00)
Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage		18.325.000,00		16.325.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt	(2.000.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt				(1.850.000,00)
			25.830.000,00	23.530.000,00
BILANZGEWINN				
Vortrag aus Vorjahr (2021)		21.600,36		46.422,61
Jahresüberschuss (2022)		2.906.961,15		2.685.420,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-2.300.000,00		-2.140.000,00
			628.561,51	591.842,62
EIGENKAPITAL INSGESAMT				
			46.787.212,38	44.188.062,86
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen		404.113,00		386.321,00
Sonstige Rückstellungen		107.576,00	511.689,00	96.545,57
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		99.958.544,23		98.713.043,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.853.293,14		4.976.757,21
Erhaltene Anzahlungen		4.493.844,10		5.032.580,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung		148.864,33		295.031,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		571.969,34		1.182.189,01
Sonstige Verbindlichkeiten		398.483,50		381.680,94
(davon aus Steuern: 0,00 €; i. Vj. 4.169,17 €)			110.424.998,64	110.581.282,26
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			668.903,69	731.732,28
BILANZSUMME				
			158.392.803,71	155.983.943,97
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN				
			158.139,24	107.209,48

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2022 - 31.12.2022

	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	19.051.256,91		18.239.881,62
aus Betreuungstätigkeit	53.518,80	19.104.775,71	53.518,79
Veränderungen des Bestandes an Unfertigen Leistungen		303.851,80	179.437,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		85.258,42	53.031,87
Sonstige betriebliche Erträge		433.650,51	346.802,01
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.807.580,76	7.993.881,93
ROHERGEBNIS		11.119.955,68	10.878.789,73
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	1.085.123,43		1.052.867,29
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	222.380,26	1.307.503,69	200.903,97
davon für Altersversorgung 8.250,00 (Vorjahr: 3.077,82)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.528.058,82	3.500.029,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		960.870,53	907.908,17
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		148.614,00	99.090,00
Sonstige Zinserträge		18.075,62	15.599,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.192.371,50	2.301.067,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		384.238,35	339.180,25
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		2.913.602,41	2.691.522,27
Sonstige Steuern		6.641,26	6.102,26
JAHRESÜBERSCHUSS		2.906.961,15	2.685.420,01
Vortrag aus dem Vorjahr		21.600,36	46.422,61
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		2.300.000,00	2.140.000,00
BILANZGEWINN		628.561,51	591.842,62

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2022

Am Waldrand 1, Oberusel



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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Unternehmensfortführungsprämisse. Die Vergleichbarkeit zu den Vorjahresbeträgen ist gegeben.

AKTIVA

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 129 – 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. Für Hardware wurde eine Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt.
- Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis von 250,00 bis 1.000,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2018 jährlich auf einem Bestandskonto zu einer Gruppe zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Seit 01.01.2019 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter sofort als Aufwand erfasst.

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Anteile werden zu Anschaffungskosten bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Die **Unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten mit dem Verbrauchsfolgeverfahren FIFO bewertet.

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

Die **Flüssigen Mittel** wurden zum Nennwert bewertet.

PASSIVA

Passivierungspflichtige **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen werden entsprechend des notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Zuflüsse zu dem **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind zu Nominalwerten bilanziert.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

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

→ *Siehe dazu Anlagespiegel Seite 28*

Die 12 Tiefgaragenplätze werden bei **Geschäfts- und anderen Bauten** ausgewiesen und betreffen den Miteigentumsanteil in der Frankfurter Straße 8 a in Kronberg.

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

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

Als **Anteile an verbundenen Unternehmen** 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 2022 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 459.878,61 €, das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 1.140.768,46 €.

Als **Andere Finanzanlagen** wird der Geschäftsanteil bei der Frankfurter Volksbank eG ausgewiesen.

UMLAUFVERMÖGEN

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

Die **Anderen Vorräte** betreffen die nach dem FIFO-Verfahren bewerteten Heizölvorräte für sieben Wohnungen.

Die **Forderungen aus Vermietung** sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (-1,9 T€). In Höhe von 17,8 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die am 02. Januar 2023 ausgeglichen wurden. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte haben folgende Struktur:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbeeinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
c) Miteigentum	0	0	0
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.191	405	7
a) auf eigenen Grundstücken	2.059	352	4
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
c) Miteigentum	0	12	0
GESAMT	2.476	405	11
a) auf eigenen Grundstücken	2.102	352	4
b) auf Erbbaurechten	374	41	7
c) Miteigentum	0	12	0

Der Ausweis der **Forderungen an verbundene Unternehmen** betrifft Forderungen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 365.007,58 € (i. Vj. 451.774,77 €).

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen Schadenersatzansprüche gegen Dritte (60,1 T€) ausgewiesen.

→ **Zur Entwicklung der Forderungen siehe dazu Forderungsspiegel Seite 28**

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2023 (vorausgezahlte Erbbauzinsen).

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 103,4 T€ auf 19.505,7 T€ (Vj. 19.609,1 T€) vermindert.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 300,0 T€ zugeführt (Vj. 290,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 2.000,0 T€ zugeführt (Vj. 1.850,0 T€ Zuführung).

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

RÜCKSTELLUNGEN

Die **Steuerrückstellungen** betreffen die erwarteten Steuerzahlungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Jahre 2021 und 2022.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung (36,0 T€), die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und die Vertreterversammlung (44,0 T€), die noch ausstehenden Rechnungen aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Jahres 2022 (14,0 T€) sowie möglicher Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Energieeffizienzrichtlinie (13,5 T€).

VERBINDLICHKEITEN

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

→ **Siehe dazu Verbindlichkeitspiegel Seite 29.**

Die Erhöhung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus den die planmäßigen Tilgungen von 4.392,0 T€ übersteigenden Valutierungen für Investitionen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 123,5 T€ verringert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** verringerten sich um 538,7 T€ auf 4.493,8 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Durch die gegenüber dem Vorjahr zeitlich frühere Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2021 konnten die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** um 146,1 T€ auf 148,9 T€ vermindert werden.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 610,2 T€ vermindert, sie betreffen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (- 172,9 T€), Instandhaltungskosten (- 336,2 T€) und Kosten der Hausbewirtschaftung (- 101,1 T€).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 16,8 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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 begann ab 01.07.2016 zeitanteilig über die 20-jährige Laufzeit.

ANLAGENSPIEGEL

	AK/HK	Ifd. Jahr			Summe	Afa Vorjahre	Afa Ifd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.22	01.01.22	Zugänge	Abgänge	31.12.22	31.12.22
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.680,50	0,00	0,00	0,00	7.680,50	7.599,50	81,00	0,00	7.680,50	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	206.928.061,40	2.106.809,32	0,00	0,00	209.034.870,72	60.032.336,85	3.455.968,32	0,00	63.488.305,17	145.546.565,55
Geschäftsbauten	3.373.799,22	0,00	0,00	0,00	3.373.799,22	1.491.813,76	51.073,00	0,00	1.542.886,76	1.830.912,46
Grundstücke ohne Bauten	108.546,29	0,00	0,00	-108.546,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Geschäftsausstattung	401.487,08	28.662,50	0,00	0,00	430.149,58	331.271,08	20.936,50	0,00	352.207,58	77.942,00
Anlagen im Bau	0,00	5.183.016,54	0,00	418.502,90	5.601.519,44	0,00	0,00	0,00	0,00	5.601.519,44
Bauvorbereitungskosten	309.956,61	0,00	0,00	-309.956,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	211.157.297,08	7.318.488,36	0,00	0,00	218.475.785,44	61.863.021,19	3.528.058,82	0,00	65.391.080,01	153.084.705,43

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	146.830,76	146.830,76	0,00
Vorjahr	148.728,36	148.728,36	0,00
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.107,59	2.107,59	0,00
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	365.007,58	150.007,58	215.000,00
Vorjahr	451.774,77	176.774,77	275.000,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	84.257,66	84.257,66	0,00
Vorjahr	98.618,60	98.618,60	0,00
GESAMT:	596.096,00	381.096,00	215.000,00
Vorjahr	701.229,32	426.229,32	275.000,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2022	2023	2024-2027	2028 ff.	gesichert €	Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeiten				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	99.958.544,23	4.643.181,83	16.632.436,46	78.682.925,94	99.958.544,23	GPR*
(Vorjahr)	98.713.043,42	4.539.497,94	15.532.527,20	78.641.018,28	98.713.043,42	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	4.853.293,14	121.054,91	489.673,86	4.242.564,37	4.823.829,97	GPR*
(Vorjahr)	4.976.757,21	111.503,61	485.171,24	4.380.082,36	4.935.227,82	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.493.844,10	4.493.844,10	0,00	0,00		
(Vorjahr)	5.032.580,27	5.032.580,27	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	148.864,33	148.864,33	0,00	0,00		
(Vorjahr)	295.031,41	295.031,41	0,00	0,00		
AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	571.969,34	571.969,34	0,00	0,00		
(Vorjahr)	1.182.189,01	1.182.189,01	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	398.483,50	398.483,50	0,00	0,00		
(Vorjahr)	381.920,94	381.920,94	0,00	0,00		
INSGESAMT:	110.424.998,64	10.377.398,01	17.122.110,32	82.925.490,31		
(Vorjahr)	110.581.522,26	11.542.723,18	16.017.698,44	83.021.100,64		

*GPR = Grundpfandrechte

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2022	2021	2020
	€	€	€
Netto-Sollmieten	14.712.985,61	14.068.558,75	13.810.553,90
Abger. Betriebskosten	4.440.688,42	4.290.866,55	4.172.375,41
Erlösschmälerungen	- 102.417,12	- 119.543,68	- 187.135,15
Umsatzerlöse	19.051.256,91	18.239.881,62	17.795.694,16

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 811,4 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (s. Tabelle auf Seite 30 oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 644,4 T€ (4,58 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 149,8 T€ erhöht. Die Erhöhung der Netto-Sollmieten ist im Wesentlichen auf Staffelmieterhöhungen, auf Mieterhöhungen auf der Basis von Vergleichswohnungen sowie auf Neuvermietungen im Jahr 2022 zurückzuführen. Den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 73,6 T€ (Vj. 86,5 T€).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe. Im Rahmen des Betreuungsvertrags mit der Stadt Bad Homburg v.d.

Höhe werden 148 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 131 Tiefgaragenstellplätze verwaltet.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen für Neubau- (52,6 T€) und Modernisierungsmaßnahmen (32,7 T€).

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 53,7 T€ gestiegen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,84 %, im Vorjahr 6,85 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 28,0 T€ erhöht und sind im Wesentlichen auf Nachaktivierungen im Zusammenhang mit Modernisierungen zurückzuführen.

Die gegenüber dem Vorjahr um 53,0 T€ höheren **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen u.a. auf:

	2022	2021	2020
	€	€	€
Eintrittsgelder	15.300,00	17.800,00	13.300,00
Erbbauzinsen	12.560,44	12.560,44	12.560,92
Versicherungsentschädigungen	239.521,44	189.744,18	120.976,75
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.030,62	14.200,26	9.351,53
Anlageverkäufe	0,00	4.127,53	17.349,38
Bürgerschaftsgebühren*	45.831,27	49.330,24	52.789,86
Schadenersatz durch Mieter	22.249,57	13.748,01	8.953,67
Sonstige Erträge	97.157,17	45.291,35	23.093,86

*von verbundenen Unternehmen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen:

	2022	2021	2020
	€	€	€
Erbbauzinsen	414.900,48	416.264,71	410.765,39
Umlagefähige Betriebskosten	4.396.863,09	4.118.958,49	3.869.456,77
Umlagefähige Grundsteuer	342.675,80	342.214,86	334.792,14
Instandhaltungskosten	3.468.656,73	2.886.034,45	3.377.067,62

hauptsächlich höhere Aufwendungen für Unternehmenswerbung (+ 37,2 T€) sowie höhere Nebenkosten der Geldbeschaffung.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus der Gewinnausschüttung des verbundenen Unternehmens, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (148.500,00 €) sowie aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG (114,00 €).

Die **Sonstigen Zinserträge** haben sich um 3,0 T€ erhöht.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus um 108,7 T€ auf 2.192,4 T€ (Vj. 2.301,1 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die Zuführungen zu den Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie die Vorauszahlungen für Gewerbesteuer für das Jahr 2022.

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

E. SONSTIGE ANGABEN

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 12.770,0 T€ nominal für zwei Darlehen von zwei Kreditinstituten an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen. Die Darlehen weisen zum 31.12.2022 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 8.880,6 T€ (Vj. 9.558,9 T€) aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg durch ein Grundpfandrecht gesichert. Das Darlehen weist zum 31.12.2022 eine Restschuld in Höhe von 297,3 T€ (Vj. 322,5 T€) aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 350,0 T€ nominal für ein weiteres Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2022 eine Restschuld in Höhe von 255,9 T€ (Vj. 274,9 T€) aus.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Bürgschaften wird als äußerst gering eingestuft.

SONSTIGE NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

- 2.718,1 T€ im Jahr 2023 aus in den Vorjahren erteilten Aufträgen, davon 821,6 T€ für das Neubauprojekt „Am Hühnerstein“ und 1.168,0 T€ für die Maßnahme Jacobistr. 10, 12, 14 und 16,
- 421,3 T€ p.a. aus Erbbauzinsverträgen. Die überwiegende Anzahl der Objekte betrifft den bis zum 31.12.2092 gültigen Erbbauzinsvertrag mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe,
- 47,8 T€ p.a. aus Leasingverträgen.

FREMDVERWALTUNG

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

LATENTE STEUERN

Im Geschäftsjahr 2022 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. Grundsätzlich bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, auf deren spätere Inanspruchnahme aktive latente Steuern gebildet werden könnten. In Ausübung des Wahlrechts wird auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern verzichtet. Die Angabe der Steuersätze ist somit nicht erforderlich.

ENTWICKLUNG DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 01.01.2022	5.418	66.501
Zugang	226	2.766
Abgang	178	3.262
Stand 31.12.2022	5.466	66.005
Zugang		
Nettozugang	48	7.496
Abgang		
Tod	54	423
Kündigung	109	1.449
Ausschluss	8	103
Übertragungen	7	44
Teilübertragungen		386
Kündigung weit. Anteile		857
	178	3.262

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 48 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 496 (Vj. Erhöhung um 1.727).

GESCHÄFTSGUTHABEN

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

Stand 01.01.2022	19.609.072,06 €
Zugang	737.878,81 €
Abgang	841.299,67 € (fr. Jahre 18.300,00 €)
Stand 31.12.2022	19.505.651,20 €
Nettozugang	+ 103.420,86 € = 0,53 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 19.801.500,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 295.848,80 € und resultiert aus der im Zusammenhang mit der EURO-Umstellung im Jahr 2002 durchgeführten Erhöhung des Werts je Geschäftsanteil von 300,00 DM auf 300,00 €. Als Bestandschutz wurde für damalige Mitglieder auf die Einzahlung des aufgestockten Betrags verzichtet. Dividenden werden diesen Mitgliedern seitdem nicht ausgezahlt, sondern den Anteilen gutgeschrieben.

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

Die Haftsumme beträgt 1.687.800,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 17.400,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2022 beträgt 19.586.446,17 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2022 wurden 22 Mitarbeiter beschäftigt:

	2022	2021	2020
Vollzeitbeschäftigte	11	11	10
Teilzeitbeschäftigte	3	5	4
Verwaltungsangestellte	14	16	14
<i>Verwaltungsangestellte rechnerisch</i>	12,5	13,5	12
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	7	8	10
Beschäftigte insgesamt	22	25	25
Auszubildende	1	1	1

VORSTAND

Dr. Sven Groth – hauptamtlich
Bertram Huke – nebenamtlich
Jürgen Hölz – nebenamtlich

AUFSICHTSRAT

Jürgen Banzer, MdL – **Vorsitzender**
Andreas Beckmann, Bankkaufmann
Holger Biburger, im Ruhestand
Christine Erk, im Ruhestand – **Schriftführerin**
Regina Hartmann, Standesbeamtin
Alexander Hetjes, Oberbürgermeister
Dr. Ursula Jungherr, Oberbürgermeisterin a.D. – **stellv. Vorsitzende (ab 12.09.2022)**
Horst Neugebauer, im Ruhestand
Gerhard Trumpp, im Ruhestand – **stellv. Vorsitzender (bis 12.09.2022)**

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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

GEWINNVERTEILUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 628.561,51 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	587.203,63 €
Vortrag auf neue Rechnung	41.357,88 €
Bilanzgewinn	628.561,51 €

Die Dividende wird satzungsgemäß nach der Vertreterversammlung zur Auszahlung fällig.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, ereigneten sich aus unserer Sicht nicht.

Bad Homburg vor der Höhe, den 24.03.2023

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

  
Dr. Groth Hölz Huke

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres 2022 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 30.06.2022 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr Andreas Beckmann, Herr Oberbürgermeister Alexander Hetjes und Frau Oberbürgermeisterin a.D. Dr. Ursula Jungherr schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 12.09.2022 ist Herr Jürgen Banzer MdL wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden, zur stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr, zur Schriftführerin gewählt wurde Frau Christine Erk sowie Frau Regina Hartmann zur stellvertretenden Schriftführerin. Mitglieder des Bau- und Wohnungsausschusses sind Herr Holger Biburger (Vorsitzender), Frau Christine Erk, Frau Regina Hartmann, Herr Horst Neugebauer und Herr Gerhard Trumpp. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Andreas Beckmann, Frau Christine Erk, Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr (Vorsitzende) und Herr Horst Neugebauer.

Der Aufsichtsrat hat in sieben Sitzungen, davon in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen, über die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele (inkl. Mieterhöhungen), den Grundstücks- und Immobilienankauf sowie -verkauf, den Neubau von Mietwohnungen, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen, den Berichten der Ausschüsse, dem Jahresabschluss und der Finanz- und Wirtschaftsplanung des kommenden Jahres beraten. Zudem sind der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen und der Bau- und Wohnungsausschuss in einer Sitzung Ihrer Zweckbestimmung nachgekommen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 26.03.2022 bis 24.03.2023 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022. In der Prüfung wurde folgendes festgestellt:

- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Ergebnisverwendungsvorschlag entspricht den Vorschriften von Gesetz und Satzung.

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
- Der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2022 wird maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Für das Jahr 2023 wird ebenfalls mit einem Jahresüberschuss gerechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 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 26.05.2023

Jürgen Banzer MdL

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Jürgen Banzer
MdL, Vorsitzender

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Gotenstraße 21, Bad Homburg



BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	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	-	22	1983	2024
61352	Erlenweg	9	120	12	-	-	1983	2024
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	9-13	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	16	-	-	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	2024
61352	Gotenstraße	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61350	Götzenmühlweg	51, 53, 55+57	36	46	-	-	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	-

BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
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	11	-	-	1951	-
61348	Jacobistraße	14+16	10	15	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	10+12	11	12	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	15	12	10	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	13	13	11	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	11	26	11	-	-	1954	-
61348	Jacobistraße	8	27	6	-	-	1954	-
61350	Kelkheimer 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	-



Zum Dornbach 6, Bad Homburg

BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
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	9a	130	8	-	-	2019	-
61348	Reinerzer Weg	10+12	25	16	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	14+16	30	18	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	15+17	129	16	-	31	2020	-
61348	Reinerzer Weg	12a	93	12	-	-	1965	-
61348	Reinerzer Weg	16	402	-	-	7	-	-
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	-	-	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	-
61348	Urseler Straße	51	417	-	-	4	1994	-
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	15-21	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				1909	11	327		

KRONBERG I. TS.

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	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	Frankfurter Straße	8a	501	-	-	12	2013	-
61476	Freiherr-vom-Stein-Straße	13+15	218	12	-	-	1967	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	1+2	216	17	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	3	219	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	4	205	5	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	5	220	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	6+7	221	16	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	-	414	-	-	15	-	-
61476	Dielmannstraße	3	207	6	-	-	1950	-
61476	Dielmannstraße	5, 7+9	204	9	-	-	1928	-
61476	Hartmuthstraße	6, 8, 10a, 10b, 12a, 12b	217	38	-	-	1956	-
61476	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	31		



Fritz-Wucherer-Str. 1-2, Kronberg



Am Waldrand 1, Oberursel

OBERURSEL (TAUNUS)

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61440	Am Waldrand	1	108	16	-	-	1973	-
61440	Am Waldrand	3	97	16	-	-	1967	-
61440	Bommersheimer Straße	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		

KÖNIGSTEIN I. TS.

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61462	Am Hasensprung	22	144	14	-	4	1966	-
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	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	-	-	1966	-
61462	Limburger Straße	18c	102	23	-	-	1969	-
61462	Limburger Straße	26a+b	83	18	-	-	1963	-
61462	Schlesische Straße	2-6	148	24	-	-	1960	-
61462	Steinweg	18+20	121	32	-	20	1985	-
61462	Steinweg	22	125	9	-	-	1989	-
Königstein gesamt				260	0	47		

WOHNUNGSBESTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.909

Wohnungen in
Bad Homburg v.d.H.

260

Wohnungen in
Königstein im Taunus

222

Wohnungen in
Kronberg im Taunus

85

Wohnungen in
Oberursel (Taunus)

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Konrad-Riedel-Haus | Hessenring 92a
61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Telefon +49 (0) 6172 12 18 0
Telefax +49 (0) 6172 12 18 21

E-Mail info@hochtaunusbau.de

WWW.HOCHTAUNUSBAU.DE