



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

HOCHTAUNUS BAUGENOSSENSCHAFT EG
BAD HOMBURG V.D.H.
GEGRÜNDET 1947



DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2017	2016	2015	2014
Anzahl der Mitglieder	5.196	5.187	5.058	4.981
eingezahltes Geschäftsguthaben in T€	15.934	14.625	12.543	11.247
Eigene Wohnungen	2.450	2.450	2.412	2.408
Wohn- und Gewerbefläche in m ²	155.609	155.541	151.633	151.233
Fremdverwaltung (Wohnungen)	461	421	421	421
Umsatz in T€	16.918	15.716	15.100	14.954
Bilanzsumme in T€	147.326	142.701	134.105	125.097
Anlagevermögen in T€	142.555	138.151	129.469	121.104
Eigenkapital in T€	34.654	31.807	28.883	27.036
in % der Bilanzsumme	23,52	22,29	21,54	21,61
Verbindlichkeiten gegen Banken und andere Kreditgeber in T€	106.019	104.026	98.906	92.295
Nettomietsertrag in T€	12.633	11.894	11.343	11.093
Nettomietsertrag € je m ²	6,77	6,36	6,23	6,11
Fluktuationsrate in %	5,67	6,37	6,30	5,98
Instandhaltung in T€	3.126	2.850	2.779	2.679
Instandhaltung € je m ²	20,09	18,32	18,33	17,68
Personalaufwand in T€	1.110	997	953	994
Personalaufwand in % zum Umsatz	6,56	6,34	6,31	6,65
Jahresergebnis in T€ vor Ertragssteuern	1.761	1.280	1.014	1.070
Ertragsteuern	90	138	140	136
Jahresergebnis nach Ertragssteuern	1.671	1.142	874	933

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



Wohnanlage Gartenfeld, Bad Homburg



Steinweg 22, Königstein

INHALT

Rückblick Jubiläumsjahr 2017	2
Impressionen Jubiläums-MIEZE	4
Bericht des Vorstandes	6
Liste der Vertreter	8
Aufsichtsrat und Vorstand	10
Lagebericht	11
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang Geschäftsjahr 2017	24
Bericht des Aufsichtsrates	33
Immobilienverzeichnis	35



Dielmannstr. 3, Kronberg

IMPRESSUM

HERAUSGEBER: Hochtaunus Baugenossenschaft eG, Vorstand: Bernd Arnold, Anschrift: Hessenring 92a (Konrad-Riedel-Haus), 61348 Bad Homburg v. d. Höhe, info@hochtaunusbau.de REDAKTION: Bernd Arnold (V.i.S.d.P.), Christopher Martin, Anne Hachmann GESTALTUNG: FuP Marketing und Kommunikation, Am Dachsberg 198, 60435 Frankfurt am Main, info@fup-kommunikation.de FOTOS UND GRAFIKEN: Hochtaunusbau, FuP Marketing und Kommunikation

RÜCKBLICK: JUBILÄUMSJAHR 2017



2017 war für unsere Genossenschaft ein ganz besonderes Jahr: Gemeinsam mit unseren Mitgliedern sowie zahlreichen Weggefährten und Partnern aus der Politik und befreundeten Unternehmen haben wir den 70. Geburtstag der Hochtaunusbau gefeiert.

Am 16. August 2017 erstrahlte das Bad Homburger Kurhaus in voller Pracht: Zahlreiche Gäste waren der Einladung zu unserem Festakt gefolgt. Unter ihnen auch unsere Ehrengäste: langjährige Mieter, die teilweise bereits seit 1950 bei der Genossenschaft wohnen. In ihren Grußworten hoben Bad Homburgs Oberbürgermeister Alexander Hetjes und Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Banzer die Verdienste des Unternehmens hervor. Aufsichtsratsmitglied Horst Neugebauer nahm die Gäste mit auf einen gedanklichen Rundgang durch die Hochtaunusbau. Alle Referenten lobten in ihren Beiträgen die dynamische Entwicklung seit den Anfängen.

Die Genossenschaft, 1947 mit dem Ziel gegründet, nach dem Zweiten Weltkrieg in kurzer Zeit Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen, habe sich über die Jahre zu einem der größten

regionalen Wohnungsanbieter entwickelt. Der Genossenschaftsgedanke – das gemeinsame Engagement für dieses wichtige Ziel – sei in all den Jahren nicht verloren gegangen. Gerade heute, in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte und gesellschaftspolitischer Herausforderungen, sei das genossenschaftliche Engagement stark gefragt.

Wie Vorstand Bernd Arnold berichtete, ist die Hochtaunusbau neben der Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen und attraktiven Wohnungen in Bad Homburg, Oberursel, Kronberg und Königstein auch bei der Errichtung von Flüchtlingsheimen aktiv. Mit der Einladung zum Festakt hatte das Unternehmen darum gebeten, anstelle von Geschenken die Arbeit des DRK Kreisverbandes Hochtaunus, der sich um die Bewirtschaftung der Wohnheime kümmert, mit einer Spende zu unterstützen. Arnold konnte hier im Rahmen

der Feierstunde eine erfreuliche Botschaft überbringen: Rund 5.000 Euro waren zusammengekommen, die direkt in die technische Ausstattung des Bewirtschaftungsteams fließt.

Für Hochtaunusbau-Vorstand Bernd Arnold bedeutete das Jahr 2017 ein doppeltes Jubiläum: Nicht nur wurde die Genossenschaft 70 Jahre alt – er selbst feierte seine nun genau 50 Jahre bestehende Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft. Mit 16 begann er eine Lehre bei einer Baugenossenschaft in Bochum. 1986 wechselte Arnold nach Frankfurt. Dort war er 17 Jahre lang als Geschäftsführer der Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau (GSG) tätig, bevor er zur Hochtaunusbau wechselte. Neben der Vorstandstätigkeit für die Bad Homburger Genossenschaft engagierte sich der Diplom-Kaufmann im Verbandsrat des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) und ist zudem Leiter des Fachausschusses für Steuern. Für diesen langjährigen Einsatz verlieh ihm Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, im Rahmen des Festakts die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

Einen Blick in die Zukunft der Genossenschaften wagte an diesem Tag Torsten Bötting, Geschäftsführer des Bochumer Forschungsinstitutes InWIS

und ausgewiesener Genossenschaftsexperte. In seinem stimmungsvollen Vortrag erinnerte er an die Gründerväter des Genossenschaftsgedankens im 19. Jahrhundert, unter ihnen beispielsweise Hermann Schulze-Delitzsch, und zeichnete die Entwicklung dieser Unternehmensform in den Folgejahren nach. Der Blick auf die sieben Wohntrends bis 2030, die das InWIS-Institut entwickelt hat, zeigt die Genossenschaften in einer ausgezeichneten Position – verlässlich und zugleich flexibel genug, um auf die sich verändernden Bedürfnisse von Mietern zu reagieren.

Zum Abschluss des Jubiläumsjahres luden wir schließlich noch einmal alle unsere Mieterinnen und Mieter zu einem stimmungsvollen Weihnachtsmarkt rund um die Geschäftsstelle im Hessenring ein. Bei Glühwein und vielen anderen Leckereien konnten wir so gemeinsam das spannende Jubiläumsjahr ausklingen lassen.

Auf die nächsten 70 Jahre!

Ihr Team der Hochtaunusbau



WARUM WERDEN NICHT MEHR MIETWOHNUNGEN GEBAUT?



Bernd Arnold
Diplom-Kaufmann

Dieser zentralen Frage müssen sich Kommunen, Wohnungsunternehmen und Bürger in ganz Deutschland stellen, soll sich an der aktuellen Situation etwas ändern. Fakt ist: Der Mietwohnungsbau stockt.

Mittlerweile fehlen in der Bundesrepublik neuesten Schätzungen zufolge über eine Million Wohnungen. Blickt man auf die Rahmenbedingungen, müsste das Bauvolumen im Wohnungsbau stark angestiegen sein: Ein niedriges Zinsumfeld und günstige Förderkonditionen sowie insgesamt steigende Mieten und Verkaufspreise für Wohnungen.



Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur

Gestiegen ist die Bautätigkeit aber lediglich im Bereich der Eigentumswohnungen. In Bad Homburg sind größere Programme zum Bau neuer Mietwohnungen in der Vergangenheit ausgeblieben. Bis auf wenige Privatinvestoren waren wir die einzigen Mietwohnungsbauer, die in den letzten Jahren auf dem lokalen Markt aktiv waren. So haben wir im Kronberger Carrée 42 Wohnungen – davon 26 als Penthauswohnungen – und in der Feldstraße 10 Wohnungen neu errichtet. Der Bau von 13 Penthauswohnungen in der Jacobistraße und 24 Wohnungen im Reinerzer Weg ist bereits beschlossen beziehungsweise schon in der Umsetzung.

Diese 89 Mietwohnungen sind im Vergleich zu der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnraum in Bad Homburg lediglich ein Tropfen auf den heißen Stein. Die Kurstadt hat 26.770 Wohnungen – da verlieren sich unsere 89 Neubauwohnungen sehr schnell. Nicht aber unser vorhandener Wohnungsbestand von 1.877 Wohnungen in Bad Homburg. Im Vergleich zum gesamten Regierungsbezirk Darmstadt, in dem der Wohnungsbestand von 2000 bis 2015 um 9,5 Prozent gestiegen ist, sind in Bad Homburg lediglich 1,2 Prozent neue Wohnungen mehr entstanden.

Woran liegt es, dass gerade hier, wo die Nachfrage groß ist, so wenige Wohnungen gebaut werden? Und wenn im Geschosswohnungsbau, dann als Eigentumswohnungen? Ein wichtiger



Bertram Huke
Geschäftsführer



1. Reihe von links: Jurica Drazina, Andreas Westenburger, Bernd Arnold, Peter Freund, 2. Reihe von links: Yvonne Herrmann, Julia Jörges, Sabine Lauterbach, Manuela Loos, Brigitta Hardt, Michael Schwalm, 3. Reihe von links: Stefan Reul, Bastian Wolberg, Doris Klarner, Patrizio Panetta, Martina Pels

Grund für diese Entwicklung ist eine veränderte Sicht auf das Bauen. Eine „Willkommenskultur für Bagger“, wie es sie noch vor 50 bis 60 Jahren in Deutschland gab, ist längst passé. In den 1950er Jahren war die Notwendigkeit für den Neubau von Wohnungen für jeden erkennbar und es wurden zahlreiche Neubaugebiete ausgewiesen. Heute würden diese Flächen unbebaut bleiben. Wir haben Siedlungen aus dieser Zeit, die damals auf Streuobstwiesen, Gartenanlagen und Wiesen errichtet worden sind, ohne Proteste gegen die Bautätigkeit.

Heute dagegen ist es undenkbar, ein Bauvorhaben auf einer Streuobstwiese vorzunehmen. Gerade Nachverdichtungen, die wir wegen des Mangels geeigneter freier Grundstücke auf Flächen unseres Bestandes umsetzen, stoßen bisweilen auf wenig Gegenliebe. Zwar ist der gesamtgesellschaftliche Wille nach Wohnraum groß, betrifft es jedoch den eigenen Ausblick, herrscht wenig Begeisterung, frei nach dem Motto „Heiliger Sankt Florian / Verschon' mein Haus / Zünd' and're an!“

Im Reinerzer Weg in Bad Homburg beispielsweise realisieren wir ab 2018 ein Bauvorhaben mit 24 Wohnungen in drei Häusern. Das Grundstück hat eine Größe von 6.845 Quadratmetern. Auf dem Gelände befinden sich Wohnungen mit einer Fläche von lediglich 1.825 Quadratmetern. Trotzdem stehen die dort wohnenden Mitglieder dem

Neubauvorhaben skeptisch gegenüber. Neubau ist für unsere Weiterentwicklung als Wohnungsgenossenschaft zwingend notwendig. Nicht umsonst haben wir das Wort „Bau“ in unserem Namen – oder wollen wir eine Hochtaunusbau sein, die aus Angst vor der eigenen Courage nicht mehr baut?

Ein weiterer Grund für die zurückgehende Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich liegt in den verschärften Bauvorschriften. Baugenehmigungen aus den 1950er Jahren beschränkten sich auf wenige Seiten. Heute sind halbe Romane einzuhaltender Vorschriften notwendig, die wiederum zusätzliche Baunebenkosten bedeuten. Bauen ist somit wesentlich komplizierter geworden. Die Zahl der Bauvorschriften hat sich in den letzten 50 bis 60 Jahren vervielfacht – und damit auch die Kosten, was die Schaffung neuer Wohnungen erschwert.

Insgesamt geht es der Genossenschaft gut, wie der Blick auf das vergangene Geschäftsjahr zeigt. Im Jubiläumsjahr 2017 konnten wir ein Ergebnis von 1,6 Millionen Euro erzielen, bei Netto-Mieteinnahmen von 12,5 Millionen Euro. Damit wir den eingeschlagenen Weg auch in den kommenden 70 Jahren erfolgreich fortsetzen können, „bauen“ wir auch in Zukunft auf das Thema Neubau. Nur so wird es uns möglich sein, den Mitgliedern auch weiterhin angemessenen Wohnraum zu fairen Mieten anbieten zu können.

LISTE DER VERTRETER

1. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG I

- Sabine Lauterbach
- Renate Neff
- Andrea Erny
- Heike Westphal
- Julia Jörges
- Andreas Peters
- Gerhard Beckmann
- Stephan Annen
- Christel Behnke
- Klaus Selle
- Thomas Kania

2. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG II

- Dieter Lotz
- Angela Beck
- Werner Beck
- Klaus Herrmann
- Andreas Zimmermann
- Thomas Bender
- Ilona Rath
- Gabriele Schafferhans
- Annelies Löwenstein
- Elke A. Zuber
- Ulrich Nöth

3. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG III

- Christiane Mendetzki
- Walter Kasper
- Wolfgang Paetzold
- Horst Ulrich
- Anita Pollack
- Angelika Cappel-Reinfeld
- Michael Günter Matzner
- Harald Böhme
- Florian Wolberg
- Rainer Blank
- Burghard Jeschke
- Renate Meister

4. WAHLBEZIRK: KÖNIGSTEIN, KRONBERG UND OBERURSEL

- Petra Brauner
- Andrea Neugebauer
- Thomas Kämpfer
- Gerhard Henrich
- Hans Hartmann
- Dr. Thomas Höhler
- Hubert Schwarte
- Heide Muthig
- Heinz-Peter Haub
- Volker Horz
- Ingo Appel
- Erika Haub
- Petra Stefanski
- Helmut Elbe
- Wolfgang Thöns

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

- Ursula Bachmeier
- Christa Lutz
- Norbert Kraft
- Martin Stock
- Ute Dufner
- Gerhard Wolff
- Gerda Lenz
- Karin Mieheim
- Ferdinand Lenz
- Angelika Grützner
- Paul Rink
- Uwe Fröhlich
- Rita Thudt
- Traudl Kapfhammer
- Sarah Cater
- Gisela Weinert
- Ilse Fromm
- Yvonne Herrmann
- Ida Hainz
- Doris Klarner
- Jürgen Matthiessen
- Gottfried Grützner

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT



Jürgen Banzer,
MdL,
Vorsitzender



Gerhard Trumpp,
stellv.
Vorsitzender



Christine Erk,
Schrift-
führerin



Regina Hartmann



OB a. D.
Dr.
Ursula Jungherr



Andreas Beckmann



Holger Biburger



OB
Alexander Hetjes



Horst Neugebauer

VORSTAND



Bernd Arnold
Diplom-Kaufmann

hauptamtlich bestellt
bis 30.09.2019



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

LAGEBERICHT

Wohnungsausschuss der Hochtaunusbau



LAGEBERICHT 2017



Umsatz in Mio. Euro

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTS- VERLAUFS UND -ERGEBNISSES

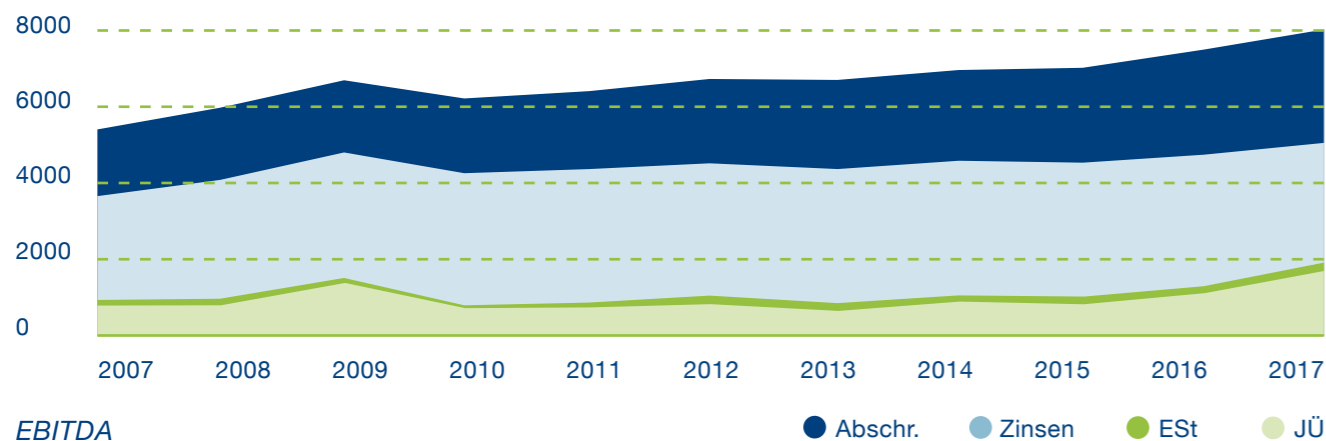
Die Geschäftsanteile der 1947 gegründeten Genossenschaft halten 5.196 Mitglieder mit einem gezeichneten Geschäftsguthaben von 16,6 Mio. €, das bilanzierte Geschäftsguthaben beträgt 15,9 Mio. €.

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 2017 sehr positiv. Bei höher abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von + 171 T€, gesunkenen Erlöschmälerungen (+ 12 T€) und gestiegenen Erlösen aus der Verwaltungsbetreuung (+ 12 T€) konnte durch Steigerung der Mieterlöse, durch Mieterhöhungen und der Neubezüge aus 2016 (Jahresauswirkung) von + 740 T€ **der Umsatz um 936 T€ auf 16.652 T€ (+ 6,0 %) gesteigert werden.**

Die Ergebnisse vor Ertragsteuern von **1.766,2 T€** und nach Ertragsteuern von 1.671,2 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Neubezüge und der erhöhten Erträge von der Tochtergesellschaft verbessert um 480,9 T€ (vor St.) und um 528,9 T€ (nach St.). Das Ergebnis vor Steuern stellt eine Eigenkapitalrendite von **5,10 %** dar.



EBITDA

● Abschr. ● Zinsen ● ESt ● JÜ

Der **EBITDA** (Gewinn + Ertragsteuern + Zinsen + Abschreibungen) konnte gesteigert werden von 7.548 T€ auf 8.020 T€ in 2017, der EBITDA bezogen auf das Eigenkapital beträgt **23,1 %**, der Durchschnitt aller westdeutschen Wohnungsunternehmen liegt bei 15,0 %.

TOCHTERGESELLSCHAFT: HOCHTAUNUSBAU GRUNDBESITZ- GESELLSCHAFT MBH

Die Tochtergesellschaft der Genossenschaft, die „Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH“ mit einem Stammkapital von 25.000 €, das zu 99% von der Genossenschaft und zu 1% von der Beteiligungsgesellschaft der Stadt Bad Homburg, der „KUK Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Bad Homburg v. d. Höhe“ gehalten wird, hat für die Genossenschaft die Verwaltung von Gewerberäumen und Dachflächen (Vermietung an Mobilfunkbetreiber) übernommen. Die GmbH betreibt verschiedene Photovoltaik-Anlagen auf Wohnhausdächern der Genossenschaft. Außerdem ist die GmbH Eigentümerin von 2 Flüchtlingsheimen mit 7 Häusern in Bad Homburg und Oberursel, die zur Unterbringung von 400 Personen geeignet und langfristig an den Hochtaunuskreis vermietet sind. Im Ergebnis der Genossenschaft sind Erträge von der Tochtergesellschaft mit insgesamt 309 T€ (Vorjahr 116 T€) enthalten.

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

Das Geschäftsjahr 2017 hat die Hochtaunusbau Grundbesitz GmbH mit einem Gewinn vor Steuern von **521 T€** (396 T€ im Vorjahr) abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem Ergebnisanstieg gerechnet.

WOHNUNGSMARKT

Die Nachfrage nach Wohnraum in unserem Raum ist weiter gestiegen, besonders die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unter 10,00 €/m².



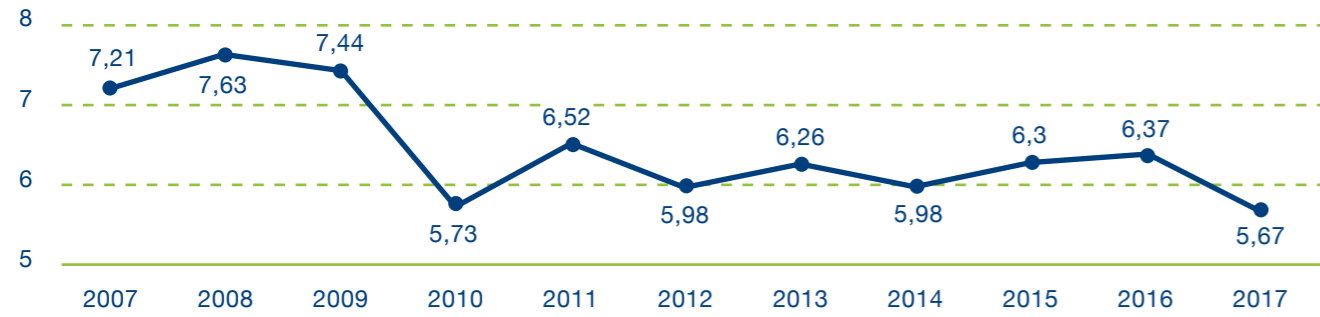
Neubau von insgesamt 13 Penthauswohnungen, Jacobistr., Bad Homburg

Unsere Neuvertragsmieten für modernisierte Wohnungen aus dem Bestand liegen aktuell bei 7,25 – 8,25 €/m². Wir bieten damit unsere Wohnungen in einem Preissegment an, in dem nur ein sehr geringes Angebot auf dem Wohnungsmarkt vorhanden ist.

Nach einer aktuellen Auswertung der Angebote des Internetportals „Immoscout“ werden in Bad Homburg 90 Wohnungen (Stand Ende Februar 2018) angeboten. Von den angebotenen Wohnungen sind nur 9 Wohnungen (10%) in der Preiskategorie bis 10€, 35% von 10 bis 12€ und 55% über 12,00€.

In 2017 wurden von uns insgesamt 139 Bestandswohnungen vermietet zu Preisen unter 9 €/m². Unsere Durchschnittsmiete aller Wohnungen beläuft sich auf 6,77 €/m² (im Vorjahr 6,36 €/m²). Ein echter Wohnungsleerstand ist bei uns nicht vorhanden und die Mieterwechselquote liegt bei 5,67 % (Vorjahr 6,37 %) was in etwa der Wechselquote bei hessischen Wohnungsunternehmen entspricht (im Durchschnitt bei 6,1 %). Wohnungsleerstand ergibt sich bei uns 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 und einer eher zu geringen Neubautätigkeit in unserer Region aus.



Fluktuationsquote

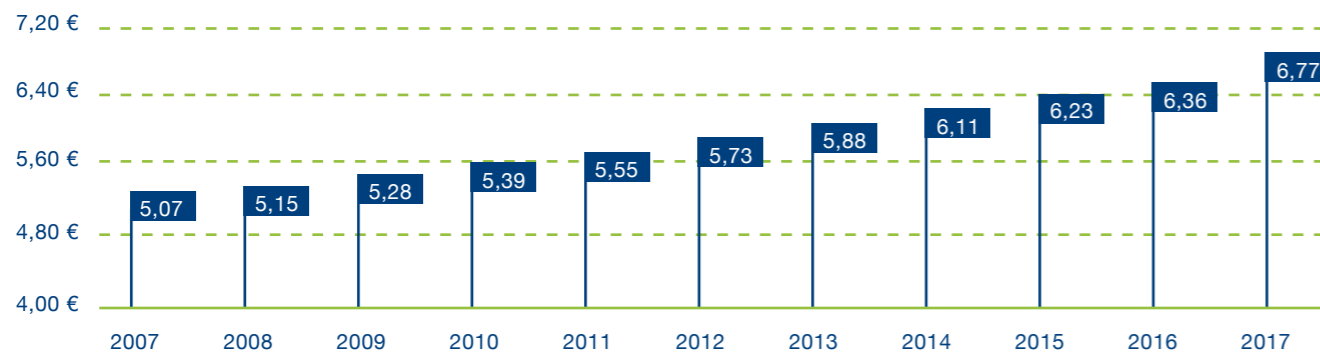
INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSBESTAND

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,13 Mio. € (Vorjahr: 2,85 Mio. €), zusätzlich wurden 5,99 Mio. € (Vorjahr: 6,11 Mio. €) ausgegeben für aktivierungspflichtige Wohnungsmodernisierungen, Generalsanierungen und Balkonanbauten; für alle aktivierten Investitionen konnten Mietsteigerungen realisiert werden.

Für den Neubau von 24 Wohnungen in Bad Homburg, Reinerzer Weg (Baubeginn 2018) wurden 0,4 Mio. € in 2017 aktiviert, weitere 7,5 Mio. € werden in 2018/19 erwartet. Für die in 2016 be-



Modernisierung 2016/17 der Wohnanlage Dielmann-, Burnitz- und Schreyer Str. in Kronberg/Ts. (73 Wohnungen)



Nettomiettertrag in Euro je m²/Mt.

zogenen Neubauten Kronberger Carrée und Feldstraße wurden in 2017 noch Baukosten von 1,0 Mio. € verbucht.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand betragen 2017 mit Instandhaltung 9,12 Mio. €, im Vorjahr 8,96 Mio. €.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Eine weiter gesunkene Fluktuation (5,67 %, i. V. 6,37 %) und eine sehr gute Nachfrage haben das Vermietungsgeschäft der Genossenschaft in 2017 geprägt. Die Nettomieten stiegen von 11.894 T€ auf 12.633 T€ durch Neubau, Neuvermietungen und realisierte Mieterhöhungen um 739 T€ (+ 6,22 %). Die Erlösschmälerungen der Nettomieten betragen 122 T€ (i. V. 137 T€) plus 38 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. 18 T€) für Wohnungen und 23 T€ (i. V. 25 T€) für Abstellplätze und Tiefgaragenplätze.

Insgesamt konnte die Hochtaunus Baugenossenschaft in der Hausbewirtschaftung in 2017 ein Ergebnis erzielen von 1.637 T€ (i. V. 1.081 T€).



Wohnanlage Bad Homburg, Gluckensteinweg 109 und Kelkheimer Str. 12, 31 Wohnungen, Baujahr 1972



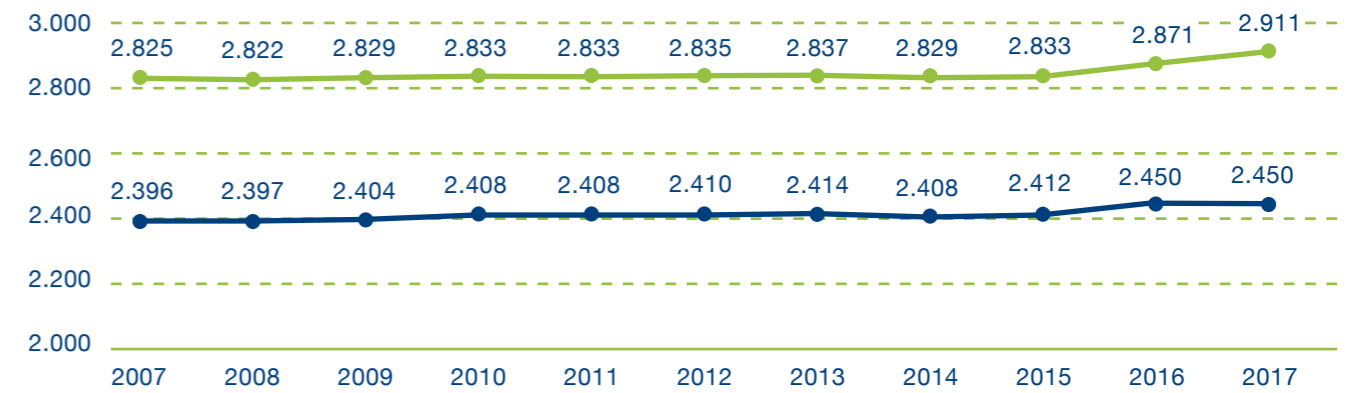
Wohnanlage Bad Homburg, Urseler Str. 45-51 (Weber Siedlung), 20 Wohnungen, Baujahr 1926

EIGENE WOHNUNGEN

Der eigene Wohnungsbestand von 2.450 Wohnungen hat sich in 2017 nicht erhöht. In 2017 wurde mit dem Bau von 13 Penthauswohnungen in der Jacobistr., Bad Homburg begonnen. Die Wohnungen werden bis Ende 2018, Anfang 2019 zu beziehen sein. Für den Neubau werden die sanierungsbedürftigen Dächer der Bestandshäuser aus den 1950er zum Neubau genutzt, die eingesparten Instandhaltungskosten für die Gesamtmaßnahme betragen ca. 500 T€. 2018 wird mit dem Bau von 24 Wohnungen (Verdichtungsmaßnahme) auf unserem Grundstück im Reinerzer Weg in Bad Homburg begonnen, Fertigstellung ca. 18 Monate nach Baubeginn.

FREMDVERWALTUNG

In der Fremdverwaltung für die Stadt Bad Homburg (insges. 461 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten zum 31.12.2017) erwirtschaftet die Genossenschaft ein Ergebnis von 10,3 T€ (i. V. 13,0 T€). Die Stadt Bad Homburg hat den Verwaltervertrag für 235 Wohnungen zum 30.06.2018 gekündigt.



Immobilienverwaltung inkl. Fremdverwaltung

Wohnung inkl. Fremdverwaltung

Eigene Wohnungen

DARSTELLUNG DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur stellt sich wie in der unten folgenden Tabelle dar.

Das Gesamtvermögen hat sich aufgrund der Investitionen in das Anlagevermögen um 4.625 T€ (+ 3,24 %) erhöht, das Reinvermögen/Eigenkapital erhöhte sich um 2.847 T€ (+ 8,96 %).

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Investitionen gestiegen von 22,29 % auf 23,52 %.

FINANZLAGE

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Zusätzlich zu einem Cash Flow von 4,78 Mio. € (Vorjahr 3,95 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 2017 bei 3,02 % (3,35 % i. V.). Durch Vereinbarung zinsgünstiger Fremdkapitalaufnahmen wird der Zinssatz in den nächsten Jahren weiter sinken.

	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%
Anlagevermögen	142.585	96,78	138.177	96,83
Umlaufvermögen	4.736	3,22	4.511	3,16
Rechnungsabgrenzung	5	0,00	13	0,01
GESAMTVERMÖGEN	147.326	100,00	142.701	100,00
Fremdkapital	111.712	75,83	109.729	76,90
Rückstellungen	40	0,03	170	0,12
Rechnungsabgrenzung	920	0,62	995	0,70
REINVERMÖGEN BZW. EIGENKAPITAL	34.654	23,52	31.807	22,29



Fremdkapital-Durchschnittszinssätze

● FK-Zinsen in %

ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis vor Steuern ist gegenüber dem Vorjahr um 481T€ gestiegen (+37,6 %). Der Anstieg resultiert aus den Mietertragszuwächsen der Wohnungen, gesunkenen Zinsaufwendungen und gestiegenen Ergebnisbeiträgen unserer Tochtergesellschaft. Für 2018 wird mit einem weiteren Ergebnisanstieg gerechnet.

Die Sparten zeigen folgende Ergebnisse (in T€):

	2017	2016
Hausbewirtschaftung	1.637	1.081
Fremdverwaltung	10	13
An- und Verkauf	-25	-28
Sonstige Bereiche	139	241
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.761	1.280
Ertragsteuern	90	138
Ergebnis nach Ertragsteuern	1.671	1.142

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

1. BESTAND UND VERMIETUNG

	31.12.2017	31.12.2016	GdW, West-D/ Hessen* 2017/18
Anlagevermögen/Sollmieten	11,3	11,3 ¹	9,4
Bestandsinvestitionen je m ²	58,61 €	57,61 €	28,83 €*
Instandhaltung je m ²	20,09 €	18,32 €	18,06 €*
Leerstandsquote in %	0,41 %	0,20 %	1,6 %*
Mieterfluktuation	5,67 %	6,37 %	6,1 %*
Mietausfall in % der Netto-Sollmieten	1,27 %	1,53 %	2,8 %*
Mietschulden in % der Netto-Sollmieten	1,29 %	0,91 %	2,3 %*
Nettomiete je m ² /Monat	6,77 €	6,36 €	6,13 €*

2. PRODUKTIVITÄT

	31.12.2017	31.12.2016	GdW, West-D/ Hessen* 2017/18
Eigenkapital-Rentabilität vor Steuern	5,08 %	4,02 %	6,10 %
Gesamtkapital-Rentabilität vor Steuern	3,38 %	3,34 %	3,50 %
Verwaltungsangestellte je 1000 Wo.	4,81	4,53	6,8*
Fremdkapital-Kostensatz	3,02 %	3,35 %	2,80 %

3. FINANZIERUNG

	31.12.2017	31.12.2016	GdW, West-D/ Hessen* 2017/18
Eigenkapital-Quote	23,52 %	22,29 %	35,70 %
Zinsaufwand/Nettosollmieten	25,43 %	29,38 %	15,6 %

VERGLEICHSBASIS

	31.12.2017	31.12.2016	GdW, West-D/ Hessen* 2017/18
Eigene Wohnungen	2.450	2.450	282.766*
mit Fremdwohnungen	2.910	2.871	314.210*
Qm je Wohnung (Eigene Wo.)	63,51	62,48	65,0*

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

¹ die Sollmieten des Neubaus wurden als Jahresbetrag berücksichtigt

PROGNOSEBERICHT

Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2018 ein Ergebnis vor Steuern von 1,9 Mio. € erwartet. In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung für den Zeitraum bis 2021 sind jährliche Überschüsse vor Ertragsteuern von 1,8 Mio. € bei jährlichen Instandhaltungen von 3,2 bis 3,4 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 anhaltenden starken 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 Wohnungsvermittlung auch zukünftig nachhaltig ihren Beitrag zum Unternehmensergebnis liefern können. Die hohe Wohnungsnachfrage ist in höheren Wohnungsbewerberzahlen, verbunden mit einer weiterhin sehr niedrigen Wohnungswechselquote und mäßigen Mietausfällen sichtbar und wirkt sich positiv auf unser Vermietungsergebnis aus, das 1.637 T€ in 2017 betragen hat. Positiv wird sich in Zukunft die Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken auf unsere Ertragslage auswirken, da der Grundstückswert als Eigenkapitalanteil in die Kalkulation mit eingeflossen ist. 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 bis 12,00 €/m² bewertet. Unsere Mieten in der Wiedervermietung liegen bei max. 8,25 €, 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 Risikofrüherwarnsystem 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.

Mitte 2018 werden wir voraussichtlich die Fremdverwaltung von 235 Wohnungen abgeben müssen, der daraus resultierende Ertragsausfall beträgt 36 T€ in 2018 und ab 2019 73 T€ p. a. Die abgehenden Wohnungen werden aufgrund eines Generalmietvertrages der Stadt Bad Homburg mit einer Ärzteversorgung von uns im Auftrag der Stadt Bad Homburg fremdverwaltet, der Generalmietvertrag läuft 2018 aus. Der Ertragsausfall ist im Wirtschaftsplan 2018 berücksichtigt worden. Evtl. können neue Verwaltungen bzw. der Ankauf von Wohnungen den Verlust von Wohnungen in der Fremdverwaltung kompensieren. Eine Umorganisation in der Wohnungsverwaltung ist außerdem möglich.

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 weitere Minderungen des Zinsaufwands ergeben. Wir rechnen mit einer Senkung unseres durchschnittlichen Zinsauf-

wands auf unter 3,00 % im Jahr 2018.

Positiv hat sich auch das Geschäftsguthaben der Mitglieder entwickelt. Der Zugang des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder betrug in 2017 + 1.309 T€ in 2016 + 2.082 T€ und in 2015 + 1.296 T€. Mit dazu beigetragen hat sicherlich unsere bisherige Ausschüttungspraxis, die Dividende trotz des niedrigen allgemeinen Zinsniveaus auf 3 Prozent zu belassen. Der Zugang an Geschäftsguthaben stärkt unsere Eigenkapitalbasis und schafft zusätzliche Möglichkeiten für zukünftige Bau- und Modernisierungsaktivitäten.

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

Chancen für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft ergeben sich aus der zu erwartenden Zunahme nach bezahlbaren Wohnungen, wie sie von uns angeboten werden. 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 2017 mit dem Bau von 13 Penthauswohnungen in der Jacobistr. in Bad Homburg beginnen, die Bezugfertigstellung ist bis Ende des Jahres 2018 geplant. Die neuen Wohnungen werden auf den bestehenden Gebäuden aus den 1950er Jahren errichtet und verfügen immer über eine großzügige Dachterrasse. Die Nachfrage nach dieser Art von Wohnraum ist hoch. Neben der besseren Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich für uns der Vorteil, dass die sanierungsbedürftigen alten Dächer durch einen Neubau ersetzt werden und Instandhaltungskosten in erheblichem Umfang eingespart werden können. Für die Baumaßnahme werden Gesamtkosten von 3,0 Mio. € erwartet. In 2018 wird die Genossenschaft mit dem Bau von 24 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Gelände unserer Wohnanlage Reinerzer Weg in Bad Homburg als Nachverdichtungsmaßnahme beginnen. Der Grundstückswert der Neubauten wird in der Mietkalkulation als Eigenkapital eingesetzt. Die Gesamtbaukosten werden sich auf 7,9 Mio. € belaufen.

Die Baugenossenschaft verfügt noch über weitere Möglichkeiten auf eigenen Grundstücken zusätz-

liche Bebauungen als Verdichtungsmaßnahmen in Zukunft realisieren zu können.

STILLE RESERVEN

Stille Reserven der Genossenschaft ergeben sich aus den hohen Differenzen zwischen Markt- und Buchwerten unserer Immobilien sowohl bei den Sach- als auch bei den Ertragswerten. Bei der Ermittlung der Sachwerte weisen insbesondere die in den 1950er bis 1980er Jahren erworbenen Grundstücke, die zu Anschaffungskosten zu bewerten sind, hohe Reserven aus. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 228.533 m² beträgt die Differenz 146,3 Mio. € zwischen den als Mindestwerten anzunehmenden aktuellen Bodenrichtwerten von 162,9 Mio. € und unseren Grundstücksbuchwerten von 16,6 Mio. € ohne Berücksichtigung der Werte für die Wohnbauten. Die Ertragswerte unserer Immobilien betragen bei einer Bewertung der Immobilien mit einem Faktor 20 der Netto-Sollmieten 252,7 Mio. €, bei Buchwerten von 142,4 Mio. €. Der Faktor 20 entspricht in Bad Homburg und dem Vordertaunus bei vergleichsweise niedrigen Mieten (6,77 €/m²) dem untersten Marktwert.



Die stillen Reserven sind bei Bestandshaltung der Immobilien nicht bilanzierungsfähig, sie sind im Laufe der letzten 70 Jahre stetig angewachsen und haben einen weitaus höheren Wert als unser Eigenkapital erreicht.



Reinerzer Weg, Bad Homburg, Nachverdichtung:
Bau von 24 Mietwohnungen plus Tiefgarage mit
30 Plätzen, Baubeginn Frühjahr 2018

Bad Homburg vor der Höhe,
den 08. März 2018

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Bernd Arnold Jürgen Hölz Bertram Huke

Geschäftsstelle der Hochtaunusbau im Hessenring 92a



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA		31.12.2017	31.12.2016
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.599,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.854.330,74		135.938.888,77
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.057.891,46		2.099.351,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Geschäftsausstattung	138.266,00		111.501,00
Bauvorbereitungskosten	502.937,68		0,00
		142.554.942,86	138.151.258,71
FINANZANLAGEN			
Beteiligungen	24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		142.584.791,86	138.177.508,71
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	3.912.952,41		3.773.339,62
Andere Vorräte	2.516,97	3.915.469,38	9.670,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		104.305,07	108.374,02
Sonstige Vermögensgegenstände		449.342,16	581.817,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		266.907,25	37.461,74
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		4.736.023,86	4.510.663,29
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	2.991,21		8.631,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.497,50	5.488,71	4.162,50
BILANZSUMME		147.326.304,43	142.700.965,91
TREUHANDVERMÖGEN		359.266,65	310.170,99

PASSIVA			31.12.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL	€	€	€	€
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		539.899,94		307.780,67
der verbleibenden Mitglieder		15.933.631,49		14.625.144,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen		102.100,18		90.854,84
			16.575.631,61	15.023.779,95
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		3.790.000,00		3.590.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2017 eingestellt:	200.000,00			
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt:				(130.000,00)
Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage				
davon aus Jahresüberschuss 2017 eingestellt:	1.100.000,00	11.300.000,00	17.590.000,00	10.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2016 eingestellt:				(600.000,00)
BILANZGEWINN				
Vortrag aus 2016		117.217,85		80.726,76
Jahresüberschuss 2017		371.202,80		1.142.340,58
Einstellungen in Ergebnisrücklagen				-730.000,00
			488.420,65	493.067,34
EIGENKAPITAL INSGESAMT				
			34.654.052,26	31.806.847,29
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen		0,00		129.800,00
Sonstige Rückstellungen		40.000,00	40.000,00	40.000,00
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		104.385.462,86		102.340.307,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.633.183,49		1.685.962,53
Erhaltene Anzahlungen		4.891.371,95		4.727.462,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung		276.186,76		200.989,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		270.137,74		461.276,11
Sonstige Verbindlichkeiten		255.715,37		313.345,35
(davon aus Steuern: 4.631,99; i.Vj. 6.927,59)			111.712.058,17	109.729.343,94
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			920.194,00	994.974,68
BILANZSUMME				
			147.326.304,43	142.700.965,91
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN				
			359.266,65	310.170,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

		31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	16.500.838,18		15.578.394,65
aus Betreuungstätigkeit	150.882,28	16.651.720,46	137.565,45
Erhöhung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		139.612,79	83.931,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.000,00	230.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		195.567,39	299.031,92
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.687.842,31	7.251.945,40
ROHERGEBNIS			
		9.529.058,33	9.076.978,18
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	931.708,15		837.067,46
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	178.129,02	1.109.837,17	160.036,56
davon für Altersversorgung 10.455,63 (im Vorjahr 9.990,00)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.042.089,22	2.778.365,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		669.043,32	632.187,69
Erträge aus Beteiligungen		247.500,00	74.250,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		113,25	90,00
Sonstige Zinserträge		22.027,81	26.254,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.211.548,95	3.484.670,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		89.929,85	137.834,38
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG			
		1.676.250,88	1.147.410,07
Sonstige Steuern		5.048,08	5.069,49
JAHRESÜBERSCHUSS			
		1.671.202,80	1.142.340,58
Vortrag aus dem Vorjahr		117.217,85	80.726,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.300.000,00	730.000,00
BILANZGEWINN			
		488.420,65	493.067,34

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2017

Stedter Weg 17, Bad Homburg



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** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Ölvorrat für sieben Wohnungen in einer Liegenschaft wurde nach der Durchschnittsmethode bewertet. Der Restbestand an Rauchwarnmeldern wurde wegen der eingeschränkten Nutzungsfähigkeit abgeschrieben.

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 Anlagenspiegel dargestellt:

Siehe dazu Anlagenspiegel auf Seite 28.

Die **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte** sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Die **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** befinden sich in 61476 Kronberg, Walter-Schwagenseid-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 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 2017 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 354.334,02 €, das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt 477.544,83 €. Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen der Grundbesitzgesellschaft mbH grundpfandrechtlich gesichert sowie für drei weitere Darlehen selbstschuldnerische Bankbürgschaften bis zu einem Betrag von 13.120,0 T€ übernommen.

Als **Andere 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.

Die **Forderungen aus Vermietung** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1 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 419.315,78 € (i. Vj. 493.758,08 €) ausgewiesen.

Siehe dazu Forderungsspiegel auf Seite 28.

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2018 sowie das Disago von einem Darlehen. Die Tilgung des Disagos erfolgt durch jährliche planmäßige Abschreibungen, die auf die Zinsbindungsfrist verteilt werden.

PASSIVA

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 1.308,5 T€ auf 15.933,6 T€ (Vj. 14.625,1 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 200,0 T€ zugeführt (Vj. 130,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 1.100,0 T€ zugeführt (Vj. 600,0 T€ Zuführung). Die **Andere Ergebnissrücklage** beträgt unverändert 2.500,0 T€ (Vj. keine Zuführung).

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und die Vertreterversammlung.

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

Siehe dazu Verbindlichkeitspiegel auf Seite 29.

Die Steigerung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus Kreditaufnahmen in Höhe von 5.508,8 T€ für die durchgeführten Neubauten und Modernisierungen, denen planmäßige Tilgungen von 3.064,5 T€ sowie die Rückführung des Überziehungskredits von 611,1 T€ gegenüberstehen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 52,8 T€ vermindert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 191,1 T€ vermindert, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 57,6 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 zwanzigjährige Laufzeit.

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 922,4 T€ erhöht und setzen sich wie unten dargestellt zusammen.

Die Netto-Sollmieten haben sich um 739,0 T€ (6,21 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 179,9 T€ erhöht. Den abgerechneten Betriebskosten (Erlöse) und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 122,4 T€ (Vj. 136,8 T€).

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE

	Wohnungen	Garagen	Gewerbeeinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.165	415	8
a) auf eigenen Grundstücken	2.033	366	5
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0
GESAMT	2.450	415	12
a) auf eigenen Grundstücken	2.076	366	5
b) auf Erbbaurechten	3740	41	7
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2017 €	2016 €	2015 €
Netto-Sollmieten	12.633.088,32	11.894.101,93	11.343.190,99
Abger. Betriebskosten	4.029.872,59	3.856.944,19	3.789.329,62
Erlösschmälerungen	- 179.059,46	- 172.651,47	- 172.096,67
UMSATZERLÖSE	16.500.838,18	15.578.394,65	14.960.423,94

ANLAGENSPIEGEL

AK/HK	Ifd. Jahr				Summe	Afa Vorjahre		Afa Ifd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen		01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.953,14	4.735,01	-19.573,14	0,00	7.115,01	21.953,14	1.136,01	-19.573,14	3.516,01	3.599,00	
Grundstücke mit Wohnbauten	179.755.465,96	7.414.783,90	-41.707,23	0,00	187.128.542,63	43.816.577,19	2.954.697,02	0,00	46.771.274,21	140.357.268,42	
Geschäftsbauten	3.300.611,69	9.460,25	0,00	0,00	3.310.071,94	1.201.259,73	50.920,75	0,00	1.252.180,48	2.057.891,46	
Erbbaurechte Dritter	1.515,98	0,00	0,00	0,00	1.515,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.515,98	
Bauten auf fremden Grundstücken	32.520,87	0,00	0,00	0,00	32.520,87	32.519,87	0,00	0,00	32.519,87	1,00	
Geschäftsausstattung	323.719,06	62.100,44	-40.106,78	0,00	345.712,72	212.218,06	35.335,44	-40.106,78	207.446,72	138.266,00	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	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	
Anlagevermögen	183.462.276,70	7.491.079,60	-101.387,15	0,00	190.851.969,15	45.284.767,99	3.042.089,22	-59.679,92	48.267.177,29	142.584.791,86	

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
		unter 1 Jahr	unter 1 Jahr
	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	104.305,07	104.305,07	0,00
Vorjahr	108.374,02	108.374,02	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	449.342,16	449.342,16	0,00
Vorjahr	581.817,26	581.817,26	0,00
GESAMT	553.647,23	553.647,23	0,00
Vorjahr	859.321,32	859.321,32	0,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2017	2018	2019-2022	2023 ff.	gesichert	Art der Sicherung
	insgesamt	Restlaufzeiten				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	€	
VERBINDLICHKEITEN	€	€	€	€	€	
BK 01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DAV+DBV	319.193,28	319.193,28	0,00	0,00	319.193,28	
DAD/Ges.	104.032.101,89	9.212.788,29	14.889.562,85	79.929.750,75	104.032.101,89	
DBD	34.167,69	7.984,72	26.182,97	0,00	0,00	
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	104.385.462,86	9.539.966,29	14.915.745,82	79.929.750,75	104.351.295,17	GPR*
Vorjahr	102.340.307,33	6.729.193,33	13.404.053,36	82.207.060,64	101.687.720,54	
DCD/Ges.	1.450.030,24	39.200,37	154.737,46	1.256.092,41	1.450.030,24	
DDD	183.153,25	13.238,20	44.656,57	125.258,48	0,00	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	1.633.183,49	52.438,57	199.394,03	1.381.350,89	1.450.030,24	GPR*
Vorjahr	1.685.962,53	52.779,06	205.581,34	1.427.602,13	1.488.932,66	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.891.371,95	4.891.371,95	0,00	0,00		
Vorjahr	4.727.462,75	4.727.462,75	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	276.186,76	276.186,76	0,00	0,00		
Vorjahr	200.989,87	200.989,87	0,00	0,00		
AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	270.137,74	270.137,74	0,00	0,00		
Vorjahr	461.276,11	461.276,11	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	255.715,37	255.715,37	0,00	0,00		
Vorjahr	313.345,35	313.345,35	0,00	0,00		
INSGESAMT	111.712.058,17	15.285.816,68	15.115.139,85	81.311.101,64		
Vorjahr	109.729.343,94	12.485.046,47	13.609.634,70	83.634.662,77		

* GPR = Grundpfandrechte

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe sowie Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2016 für die Nordrheinische Ärztesorgung, deren Vertrag zum 31.12.2016 beendet wurde.

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.

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

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen in der folgenden Tabelle u. a. auf. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten.

Der **Personalaufwand** hat sich um 112,7 T€ erhöht, die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,67 %, im Vorjahr 6,35 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 263,7 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 Zinsniveaus trotz der Kreditneuaufnahmen um 273,1 T€ auf 3.211,5 T€ (Vj. 3.484,7 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen im Wesentlichen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH sowie die gezahlte Gewerbesteuer für das Jahr 2017.

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

E. SONSTIGE ANGABEN

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg durch ein Grundpfandrecht gesichert. Das Darlehen weist zum 31.12.2017 eine Restschuld in Höhe von 408,4 T€ aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 12.770,0 T€ nominal für zwei Darlehen von zwei Kreditinstituten an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen. Die Darlehen weisen zum 31.12.2017 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 12.111,9 T€ aus.

Sonstige betriebliche Erträge	2017 €	2016 €	2015 €
Eintrittsgelder	12.000,00	20.500,00	19.100,00
Erbbauszinsen	12.560,44	12.468,59	12.284,88
Versicherungsentschädigungen	85.747,73	94.594,06	82.660,11
Kontenbereinigungen	18.313,15	80.107,32	20.051,09
Bürgschaftsgebühren	60.980,41	41.525,44	22.554,20
Erstattung von Lärmschutzaufwendungen	0,00	36.910,79	0,00
sonstige Erträge	5.965,66	12.925,72	5.341,28

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2017 €	2016 €	2015 €
Erbbauszinsen	412.549,97	410.657,15	410.657,15
Umlagefähige Betriebskosten	3.765.639,48	3.621.446,30	3.464.035,50
Umlagefähige Grundsteuer	335.810,32	303.902,39	300.085,12
Instandhaltungskosten	3.125.746,32	2.850.054,45	2.779.045,97

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2017 in Höhe von 450,0 T€ nominal für ein weiteres Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2017 eine Restschuld in Höhe von 346,8 T€ aus.

NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen folgende Verpflichtungen: 28.116,24 € 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 2017 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

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 01.01.2017	5.187	51.207
Zugang	199	6.813
Abgang	190	2.661
Stand 31.12.2017	5.196	55.359
Zugang		
Nettozugang	9	4.152
Abgang		
Tod	47	814
Kündigung	110	941
Ausschluss	25	192
Übertragungen	8	359
Kündigung weit. Anteile		355
	190	2.661

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 9 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 4.152 (Vj. Erhöhung um 6.609).

GESCHÄFTSGUTHABEN

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

Stand 01.01.2017	14.625.144,44 €
Zugang	1.959.873,63 €
Abgang	651.386,58 €
Stand 31.12.2017	15.933.631,49 €
Nettozugang	+ 1.308.487,05 € = 8,95%

Das insgesamt gezeichnete Geschäftsguthaben beträgt 16.607.700,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 674.068,51 €. Rückständige, fällige Mindesteinzahlungen gab es, wie im Vorjahr, nicht.

Die Haftsumme beträgt 1.611.300,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2017 um 5.400,00 € erhöht.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 beträgt 14.621.487,50 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2017 wurden 24 Mitarbeiter beschäftigt:

	2017	2016	2015
Vollzeitbeschäftigte	10	9	9
Teilzeitbeschäftigte	3	3	3
Verwaltungsangestellte	13	12	12
<i>Verwaltungsangestellte rechnerisch</i>	11,5	10,5	10,5
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	10	10	10
Beschäftigte insgesamt	24	23	23
Auszubildende	0	0	0

VORSTAND

Berd Arnold – hauptamtlich
Bertram Huke – nebenamtlich
Jürgen Hölz – 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, Oberbürgermeister

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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

GEWINNVERTEILUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 488.420,65 €
wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 % Vortrag nach 2018	438.645,19 € 49.775,46 €
<hr/>	
Bilanzgewinn	488.420,65 €

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 08. März 2018

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Bernd Arnold

Jürgen Hölz

Bertram Huke

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungs-
wirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die
gesetzliche Prüfung unter Einbeziehung des
Jahresabschlusses 2017 in der Zeit vom 05.03.
bis 16.03.2018 durchgeführt. Er hat festge-
stellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der
Genossenschaft geordnet ist, die Ertragslage
maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbe-
wirtschaftung beeinflusst wird und Buchführung,
Jahresabschluss und Lagebericht 2017 den
gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen
entsprechen und Vorstand und Aufsichtsrat ihren
gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtun-
gen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat von dem Ergebnis der Prü-
fung zustimmend Kenntnis genommen und
empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahres-
abschluss 2017 in der geprüften und bestätigten
Form festzustellen und die vom Vorstand vorge-
schlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu be-
schließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den
Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäfts-
stelle für die im Berichtsjahr geleistete erfolg-
reiche Arbeit.

Bad Homburg vor der Höhe,
den 09. Mai 2018

Jürgen Banzer MdL
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jürgen Banzer
MdL, Vorsitzender

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Sat-
zung obliegenden Aufgaben während des Be-
richtsjahres 2017 wahrgenommen und den Vor-
stand ordnungsgemäß überwacht. Der Vorstand
hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich
über die aktuelle Lage und Entwicklung der Ge-
nossenschaft unterrichtet.

In der Vertreterversammlung am 26.06.2017 wur-
den turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats
gewählt. Frau Regina Hartmann, Herr Jürgen
Banzer MdL und Herr Gerhard Trumpp schieden
satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus
dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Vertre-
terversammlung in 2020 wiedergewählt.

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

Aufsichtsrat und Vorstand haben in vier gemein-
samen Sitzungen über den Neubau von Miet-
wohnungen, die Berichte der Ausschüsse, den
Jahresabschluss und die Planungen des kom-
menden Jahres beraten.



Blick von der Dachterrasse Am Hasensprung 22, Königstein-Mammolshain

Immobilienbestand inklusive Fremdverwaltung

	31.12.2017	31.12.2016
ANZAHL HÄUSER	301	301
GRUNDSTÜCKE QM		
Grundstücke – bebaut	227.253	227.253
Erbbaurechte für Dritte	1.280	1.280
Eigene Grundstücksfläche gesamt	228.533	228.533
Grundstücke – Erbbaurechte von Dritten	44.988	44.988
ANZAHL DER MIETEINHEITEN		
Wohnungen	2.450	2.450
Gewerbeeinheiten	12	12
Garagen	415	415
Abstellplätze	783	783
MIETEINHEITEN INSGESAMT	3.660	3.660
WOHN- UND NUTZFLÄCHE QM		
Wohnfläche	153.146,55	153.079,09
Gewerbefläche	2.462,06	2.462,06
WOHN- UND NUTZFLÄCHE INSGESAMT	155.608,61	155.541,15

Verwaltungsbestand nach Standorten

I. Eigenbestand

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

II. Fremdverwaltung

	Bad Homburg			
Wohnungen	461			
Gewerbeeinheiten	17			
Garagen + PKW-Plätze	207			
FREMDBESTAND INSGESAMT	685			

Insgesamt verwaltete Mieteinheiten

	Eigenbestand	Fremdbestand	Gesamt
Wohnungen	2.450	461	2.911
Gewerbeein.	12	17	29
Wohnungen plus Gewerbe	2.462	478	2.940
Garagen	415	155	570
Abstellplätze	783	52	835
GESAMT	3.660	685	4.345

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Wohnanlage Kronberger Carrée, Bad Homburg





Stedter Weg 58 (60 Wohnungen), Bad Homburg

Hugelstrae 1+3, Bad Homburg
Neuausbau von zwei Dachgeschosswohnungen

Wohnanlage Hofheimer Straße (118 Wohnungen), Bad Homburg

Bad Homburg v. d. Hohle

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Bau-jahr	offentlich gefordert bis
61350	Altkonigstrae	1, 3, 5+7	301	24	1	-	1920	-
61350	Altkonigstrae	39+41	33	17	-	-	1954	-
61350	Altkonigstrae	38+40	64	18	-	-	1959	-
61350	Altkonigstrae	2	302	6	-	-	1920	-
61350	Altkonigstrae	34+36	303	8	2	-	1957	-
61350	Bachstraße	2	304	4	-	-	1827	-
61352	Burgholzhuser Straße	23	321	9	-	-	1963	-
61348	Carolinestrae	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinestrae	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhuser 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	Feldbergstrae	6+8	307	10	-	-	1919	-
61348	Feldbergstrae	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	Gartenfeldstrae	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	Goldgrubenstrae	1a-c	132	39	-	25	1985	2085
61352	Gotenstrae	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61350	Gotzenmuhweg	51, 53, 55+57	36	45	-	-	1957	-
61350	Gotzenmuhweg	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	-

Bad Homburg v. d. Höhe

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Bau-jahr	Öffentlich gefördert bis
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	-
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	-
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	-



Kronberg im Taunus (222 Wohnungen)



Wohnanlage Hartmuthstraße (38 Wohnungen), Kronberg

Bad Homburg v. d. Höhe

PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Wiesbadener Straße	17a	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		

Kronberg i. Ts.

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		

Oberursel (Taunus)

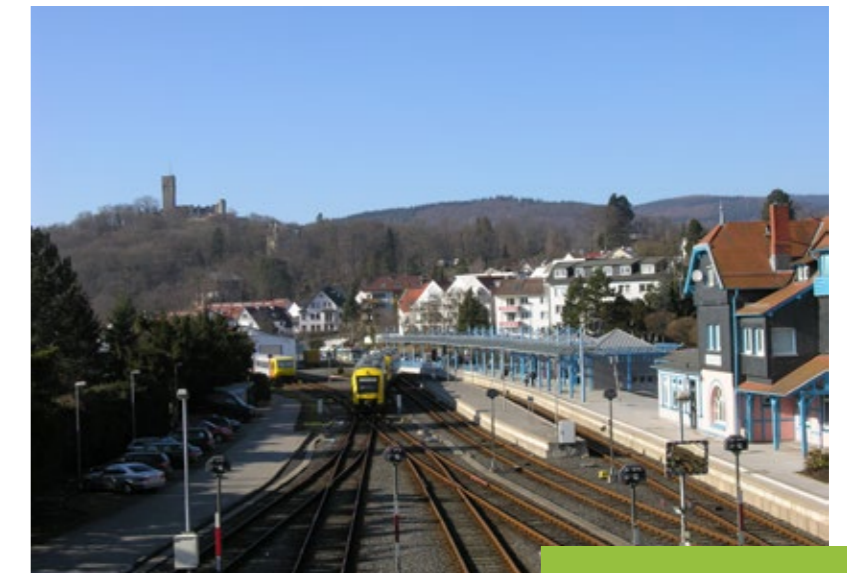
PLZ	Straße	Nr.	VE	Wo.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61440	Am Waldrand	1	108	16	-	-	1973	-
61440	Am Waldrand	3	97	16	-	-	1967	-
61440	Bommersheimer Str.	49,51,53,55	140	24	-	-	1954	-
61440	Zum Gleichen	1+3	81	17	-	-	1962	-
61440	Zum Gleichen	5+5a	91	12	-	-	1965	-
Oberursel gesamt				85	0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

Königstein i. Ts.

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 gesamt				266	0	79		
Gesamt				2450	12	415		



Le-Mele-Straße, Königstein



Königstein im Taunus



Aquarell unseres 2014 verstorbenen Mitglieds Heinz Mais, Gluckensteinweg 172, Bad Homburg.

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Konrad-Riedel-Haus
Hessenring 92a
61348 Bad Homburg v.d. Höhe

Telefon +49 (0) 6172 12 18 11
Telefax +49 (0) 6172 12 18 21

E-Mail info@hochtaunusbau.de

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

Gesamt **2.450 Wohnungen**