



HOCHTAUNUSBAU



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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



DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2019	2018
Anzahl der Mitglieder	5.274	5.189
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	18.321	17.059
Eigene Wohnungen	2.460	2.458
Fremdverwaltung Wohnungen	148	226
Umsatz (in T€)	17.261	16.916
Bilanzsumme (in T€)	158.950	155.787
Anlagevermögen (in T€)	152.738	151.027
Eigenkapital (in T€)	39.159	36.926
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	24,6	23,7
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	112.180	111.409
Nettomietsertrag (in T€)	13.213	12.859
Nettomietsertrag (€ je qm)	6,8	6,9
Fluktuationsrate (in %)	5,8	6,0
Instandhaltung (in T€)	3.474	3.431
Instandhaltung (€ je qm)	22,5	22,3
Personalaufwand (in T€)	1.199	1.109
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	6,9	6,6
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	1.705	1.736
Ertragssteuern (in T€)	77	6
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	1.628	1.730

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



INHALT

Generationswechsel	4
Auszeichnung – Sanierung der Rathausstraße	6
Neubauprojekt Reinerzer Weg	7
Bericht des Vorstandes	8
Liste der Vertreter	10
Aufsichtsrat und Vorstand	12
Lagebericht 2019	13
Bilanz 2019	24
Anhang Geschäftsjahr 2019	28
Bericht des Aufsichtsrates	37
Immobilienverzeichnis	38



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: Hochtaunusbau, FuP Kommunikation, black.creek.design.

DR. SVEN GROTH NEUER VORSTAND – HERZLICHER DANK AN BERND ARNOLD

Zum 31. Dezember 2019 endete eine Ära: Nach mehr als 50 Jahren in der Wohnungswirtschaft und über 16 Jahren als Vorstand der Hochtaunus Baugenossenschaft eG verabschiedete sich Bernd Arnold in den wohlverdienten Ruhestand. Sein Nachfolger: Dr. Sven Groth, bislang Leiter des Kompetenzzentrums Unternehmensentwicklung bei der Nassauischen Heimstätte / Wohnstadt in Frankfurt. Im Rahmen einer Feierstunde im Bad Homburger Kurhaus und in Gegenwart zahlreicher Weggefährten übergab Arnold den Staffelstab Ende des Jahres an Dr. Groth.

„Ich freue mich auf meine neuen Aufgaben hier in der Kurstadt“, erklärte Dr. Groth zum Start in Bad Homburg. „Besonders die Zusammenarbeit mit dem engagierten Team der Hochtaunusbau und der Austausch mit den Mitgliedern und den Kooperationspartnern liegt mir sehr am Herzen.“

Nach seiner Promotion an der Frankfurter Goethe-Universität 2010 war Groth bei einem Frankfurter Immobilienunternehmen tätig, bevor er Ende 2013 zur Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt wechselte. Dort war er fünf Jahre lang als Referent der Geschäftsführung eng in die Führungsaufgaben des Unternehmens eingebunden. Zuletzt als Leiter des Kompetenzzentrums Unternehmensentwicklung kümmerte er sich mit seinem Team unter anderem um die Digitalisierungsstrategie und das Prozessmanagement. „Für Wohnungsunternehmen ist es heute sehr wichtig, die Möglichkeiten onlinebasierter Anwendungen zu kennen und sie gezielt einzusetzen. Gute interne Prozesse sind hierfür die Voraussetzung.“





von links: Dr. Sven Groth, Bernd Arnold, Jürgen Banzer MdL, Jürgen Hölz



Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest (rechts) dankt Bernd Arnold für sein langjähriges Engagement in der Wohnungswirtschaft



Verabschiedung von Bernd Arnold im Bad Homburger Kurhaus

KUR- UND VERKEHRSVEREIN WÜRDIGT VORBILDLICHE RENOVIERUNG

„Die Sanierung hat eine Menge Kraft gekostet, aber mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden.“ So beschrieb Bernd Arnold im August 2019 die Arbeiten an dem Fachwerkhaus in der Bad Homburger Rathausstraße. Als Lohn umfangreicher Bauarbeiten, die von 2017 bis 2018 dauerten, würdigte der Kur- und Verkehrsverein Bad Homburg v.d. Höhe das vorbildliche Ergebnis mit einer Ehrenplakette. Sie wurde von Bernd Arnold und dem Architekten Paul Rink feierlich angebracht. Rink hatte die Sanierungsarbeiten betreut.

Das 1873 errichtete, zweigeschossige Fachwerkhaus am Eingang zur Altstadt gehörte ursprünglich der Stadt Bad Homburg. Das Gebäude ging aber schon vor vielen Jahren in das Eigentum der Hochtaunusbau über. Das Unternehmen vermietet

die drei Wohnungen und den im 19. Jahrhundert eingerichteten Laden. 2017 und 2018 wurde das unter Denkmalschutz stehende Kulturdenkmal von der Baugenossenschaft innen und außen umfassend saniert. Erneuert wurden neben der Fassade vor allem Dach und Fenster. Eine Reihe maroder Balken mussten ebenfalls ausgetauscht werden und die ursprüngliche Farbgebung wurde wiederhergestellt. Der Kurverein der Stadt Bad Homburg zeichnete diese Sanierung 2019 als eine von drei vorbildlichen Fassadensanierungen in Bad Homburg aus.

Nach dem Auszug eines langjährig ansässigen Hutsalons hat in den Räumen im Erdgeschoss eine Märchen-Lesebibliothek mit 700 Bänden ihren Platz gefunden.



Fachwerkhaus Rathausstraße nach der Sanierung



Architekt Paul Rink (links) und Bernd Arnold



Liegenschaft im Reiner Weg, Bad Homburg

NEUBAUPROJEKT REINERZER WEG

Das aktuellste Neubauprojekt der Hochtaunusbau befindet sich im Reinerzer Weg in Bad Homburg. 24 attraktive Wohnungen sind dort in drei neuen Gebäuden entstanden. „Wir freuen uns, den Mitgliedern mit diesem Projekt weiteren, modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, so Hochtaunusbau-Vorstand Dr. Sven Groth. „Die Nachfrage ist in Bad Homburg und der Region ungebrochen. Unsere Mitglieder profitieren von den günstigen Mieten der

Genossenschaft, die auch in den Neubau-Wohnungen unter dem Marktniveau liegen.“ In direkter Nähe zum malerischen Schloss- und Kurpark und nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, können die Mieter Freizeit und Einkauf ideal verbinden. Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und verfügen über Balkone und Terrassen. Inzwischen sind alle Wohnungen bezogen und die Bewohner freuen sich über ihr neues Zuhause.



Innenansicht eines Badezimmers



Liegenschaft im Reinerzer Weg, Bad Homburg

BERICHT DES VORSTANDS



Dr. Sven Groth
Diplom-Kaufmann



Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur



Bertram Huke
Geschäftsführer

Am 2. Dezember 2019 endete mit der offiziellen Verabschiedung des geschäftsführenden Vorstands in der Hochtaunus Baugenossenschaft eG (Hochtaunusbau), Herr Bernd Arnold, eine etwas über 16-jährige Ära.

Gesamtwirtschaftlich war diese Zeit nicht nur von einer kurzen, aber heftigen Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt, sondern insbesondere von einer langanhaltenden Aufschwungphase. Der Effekt auf die Immobilienwirtschaft allgemein und die Wohnungswirtschaft im speziellen war – wie bekannt – gravierend:

Während die Wohnungswirtschaft noch in den 1990er-Jahren in Deutschland als „langweilig“ angesehen wurde, haben in den 2010er-Jahren vermehrt internationale, aber auch nationale, Investoren die Wohnung als Anlageinstrument erkannt. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass diese Entwicklung den in Deutschland immer noch überwiegenden Anteil der Menschen, welche zur Miete wohnen wollen oder müssen, nicht gutgetan hat. In vielen Ballungszentren sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als die Gehälter. Die Steigerung der Mieten wird nur noch übertroffen von den Steigerungsraten der Kaufpreise für Wohnungen, welche für junge Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden in weite Ferne rücken lässt.



Geschäftsstelle im Hesselring

Diese Gemengelage hat dazu geführt, dass heute auch die zeitweise eher als „bieder“ anmutende Organisationsform der Genossenschaft wieder an Anerkennung und Beliebtheit gewinnt. Denn wir als Genossenschaft planen nicht in kurzen Investitionszyklen und wir denken nicht an Gewinnmaximierung. Wir folgen den Prinzipien unserer Satzung, indem wir unseren Mitgliedern ein dauerndes und sicheres Wohnen zu angemessenen Preisen ermöglichen. Hinzu kommt, dass unsere Mitglieder / Mieter auch unsere Eigentümer sind. Somit wohnen unsere Mitglieder letztendlich – trotz Miete bzw. Dauernutzungsgebühr – doch in ihren eigenen vier Wänden. Auf diese Grundprinzipien sind wir stolz und diese werden weiterhin Bestand haben!

Die Hochtaunusbau hat jedoch zugegebenermaßen auch anderweitig von der Aufschwungphase profitiert: Die hohe Nachfrage nach preiswerten Wohnungen hat unsere Leerstandsquote und damit einhergehend unsere Erlösschmälerungen reduziert. Denn mit unseren Neuvermietungsmieten liegen wir weiterhin unter den Marktmieten, wenn auch nicht mehr so weit wie noch vor 10 Jahren. Wir befinden uns hier mit anderen Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften übrigens in guter Gesellschaft. Seit dem Jahr 2002 hat sich die Leerstandsquote bei allen Gesellschaften im Durchschnitt halbiert.

Wir haben die Niedrigzinsphase genutzt, um in unsere Bestände zu investieren. Diese Investitionen kommen unseren Mitgliedern jeden Tag zugute und sind bei jedem Gang durch unsere Bestände sichtbar. Insofern war die Ära von unserem ehemaligen geschäftsführenden Vorstand Bernd Arnold insbesondere eine Zeit der Investitionen. Diese Investitionen, welche mit einer Verdopplung der Verbindlichkeiten der Hochtaunusbau einhergingen, gilt es in Zukunft werterhaltend zu bewahren und durch angemessene Mieten zu finanzieren.

Als Vorstände neigen wir dazu, die Entwicklungen unserer Genossenschaft(en) – fast alleinig – auf unser Handeln und unsere Entscheidungen zurückzuführen. Unser tägliches Handeln wird jedoch maßgeblich beeinflusst von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, welche tagtäglich für unsere Genossenschaft da sind und welche unserer Hochtaunusbau ihr Gesicht geben. Als Vorstand möchten wir uns daher an dieser Stelle explizit bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in den vergangenen Jahren geleistete Arbeit bedanken. Ebenso bedanken wir uns bei unserem Aufsichtsrat, bei den Ausschüssen des Aufsichtsrates und bei der Vertreterversammlung für die Unterstützung bei der gemeinsamen erfolgreichen Arbeit für unsere Hochtaunusbau.

LISTE DER VERTRETER

1. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG I

- Sabine Lauterbach
- Renate Neff
- Andrea Erny
- Heike Westphal
- Julia Landvogt
- 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
- Nail Puhalo

4. WAHLBEZIRK: KÖNIGSTEIN, KRONBERG UND OBERURSEL

- Petra Brauner
- Andrea Neugebauer
- Thomas Kämpfer
- Gerhard Henrich
- Karsten Schneider
- Dagmar Degenhardt
- 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
- Bastian Wolberg
- Gottfried Grützner

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT



Jürgen
Banzer, MdL
Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2019



Gerhard
Trumpp,
stellv. Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2019



Christine
Erk,
Schriftführerin

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2020



Regina
Hartmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2019



OB a.D. Dr.
Ursula
Jungherr

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Andreas
Beckmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Holger
Biburger

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2020



OB
Alexander
Hetjes

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Horst
Neugebauer

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2020

VORSTAND



Dr. Sven Groth,
Diplom-Kaufmann

hauptamtlich bestellt
bis 30.09.2024



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

Liegenschaft Sodener Straße, Bad Homburg



LAGEBERICHT 2019

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 Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, welche u.a. Gewerberäume und Dachflächen für die Genossenschaft verwaltet sowie zwei Flüchtlingsheime und Photovoltaikanlagen betreibt.

GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

Laut der Hessischen Gemeindestatistik 2019 wuchs die Einwohneranzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2018 (ggü. dem Vorjahr) um 569 Personen bzw. 0,2%. Während die Städte Bad Homburg (+ 0,7%), Königstein (+ 0,5%) und Oberursel (+ 0,4%) jeweils im Jahr 2018 gewachsen sind, ist die Einwohneranzahl in Kronberg (- 0,8%) leicht zurückgegangen.

Das statistische Landesamt hat für die Kommunen in Hessen eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erstellt (Berichtsjahr 31.12.2018; Stand Dezember 2019). Hiernach wird die Bevölkerung in Hessen in den nächsten Jahren weiterwachsen, ab dem Jahr 2028 jedoch bedingt durch den demografischen Wandel wieder abnehmen. Es ist jedoch von erheblichen Unterschieden in den einzelnen Kreisen auszugehen.

Für den Hochtaunuskreis wird eine Zunahme der Bevölkerung i.H.v. 3,4 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Dieser Wert liegt deutlich unter den Wachstumserwartungen der Stadt Frankfurt a.M. (+ 15,7%) und ist vergleichbar mit der prognostizierten Entwicklung beispielsweise des Wetteraukreises (+ 3,7%).

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE WOHNUNGEN	GEWERBE-EINHEITEN	FREMD-VERWALTUNG	GARAGEN / STELLPLÄTZE
Stand 31.12.2018	2.458	12	226	415
Zugänge 2019	8	0	1	0
Abgänge 2019	-6	0	-79	0
Stand 31.12.2019	2.460	12	148	415

Tabelle 1: Wohnungsbestand



Graf-Stolberg-Straße, Königstein

Während der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geborene minus Gestorbene) im Hochtaunuskreis voraussichtlich bis zum Jahr 2040 negativ ausfallen wird, gleicht der Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) diesen Wert mehr als aus. Insofern wird der Hochtaunuskreis in den nächsten Jahrzehnten primär aufgrund des Wanderungssaldos wachsen.

Während das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Hochtaunuskreis bereits heute mit 45,0 Jahren überdurchschnittlich hoch ausfällt (Land Hessen 43,8 Jahre), wird sich das Durchschnittsalter bis zum Jahr 2040 trotz der positiven Wanderungsbilanz voraussichtlich nochmals erhöhen auf 46,9 Jahre (Land Hessen 46,5 Jahre).

Insgesamt ist insofern davon auszugehen, dass der Hochtaunuskreis und hierbei insbesondere die Stadt Bad Homburg auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleibt.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2019 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Der eigene Wohnungsbestand hat sich geringfügig auf insgesamt 2.460 Wohneinheiten erhöht. Dieses entspricht einer Wohnfläche i.H.v. 154.176 qm. Bei den Zugängen handelt es sich um acht Neubauwohnungen im Objekt Reinerzer Weg 9a, Bad Homburg. Bei den Abgängen handelt es sich um 6 Wohnungen im Objekt Wiesbadener Straße 229 + 231, Königstein. Dieses Objekt aus dem Baujahr 1927 wurde im Jahr 2019 veräußert.

Der Großteil des eigenen Wohnungsbestandes i.H.v. 2.460 Wohneinheiten befindet sich in Bad Homburg (77,0 %), gefolgt von Königstein (10,6 %), Kronberg (9,0 %) und Oberursel (3,5 %).

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten verbleibt unverändert. Gleiches gilt für die eigenen Garagen / Stellplätze.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten hat sich im Jahr 2019 um (netto) 78 Einheiten verringert. Der Verwaltervertrag für die angegebenen 79 Einheiten im Abgang wurde seitens der Stadt Bad Homburg bereits im Jahr 2018 gekündigt.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2018 wurde mit dem Bau von insgesamt 24 Wohneinheiten im Reinerzer Weg 9a, 15 und 17 in Bad Homburg begonnen. Es handelt sich hierbei um eine Quartiersentwicklung auf einem bestehenden Grundstück innerhalb der eigenen Bestände der Genossenschaft.

Das erste Gebäude im Reinerzer Weg 9a, Bad Homburg mit insgesamt acht Wohneinheiten war zum 01.12.2019 bezugsfertig. Die restlichen zwei Gebäude im Reinerzer Weg 15 und 17, Bad Homburg mit insgesamt 16 Wohneinheiten sind zum 01.03.2020 bezugsfertig.

Die Neubauwohnungen werden zu einem Quadratmeterpreis i.H.v. 12,50 € vermietet.

Im Jahr 2019 wurden aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten i.H.v. 3,39 Mio. € (Vorjahr 3,85 Mio. €) getätigt.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,47 Mio. € im Jahr 2019 (Vorjahr: 3,43 Mio. €). Insofern wurden für die Instandhaltung rd. 22,5 € pro qm (Vorjahr: 22,3 €/qm) investiert. Zusätzlich wurden 1,99 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungen (Vorjahr: 7,80 Mio. €) investiert.



Wiesbadener Straße, Bad Homburg

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten – somit rd. 5,47 Mio. € (Vorjahr: 11,23 Mio. €) bzw. rd. 35,5 € pro qm (Vorjahr: 71,9 €/qm) investiert.

VERMIETUNG

Im Jahr 2019 wurden 113 Wohneinheiten gekündigt. Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2019 betrug 142. Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,8 % (Vorjahr: 6,0 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren, sofern bekannt bzw. angegeben: Mieterbezogene private oder persönliche Gründe (31 %), Tod des Mieters (17 %), Umsiedlung in Alters-/Pflegeheim (17 %) und Wohnungstausch (11 %).

Zum 31.12.2019 standen 11 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,45 % (Vorjahr: 0,45 %). Bei vier der 11 leerstehenden Wohneinheiten handelte es sich um Wohnungen im Neubauobjekt Reinerzer Weg 9a in Bad Homburg, welche zum 01.12.2019 bezugsfertig waren.

Zum 31.12.2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete je Wohneinheit rund 428,0 €. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je Wohneinheit (d.h. zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebskosten) betrug 551,7 €.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche betrug zum 31.12.2019 rund 6,83 € (Vorjahr: 6,86 €¹). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge mit einbezogen. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete je qm Wohnfläche (d.h. zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebskosten) betrug 8,80 €.

In rund 11,8% der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 5,00 €. In rund 30,3 % der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 € und in rund 56,8 % der Wohneinheiten weniger als 7,00 €. Im Großteil des Bestandes (rund 95,0 %) beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 9,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2019 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 7,40 € je qm und 8,40 € 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 2019/2020 der Industrie- und Handelskammer steigt die Schwerpunktmiete mit zunehmender Nähe nach Frankfurt am Main: Hiernach liegen die Mieten in Bad Homburg zwischen 8,00 € je qm und 15,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 11,50 € je qm. Die Mieten in Königstein liegen zwischen 8,00 € je qm und 14,50 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 11,00 € je qm. Die Mieten in Kronberg liegen zwischen 9,00 € je qm und 15,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 11,50 € je qm. Die Mieten in Oberursel liegen zwischen 8,00 € je qm und 15,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 11,00 € je qm. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen und in ausgesuchten Einzelfällen überschritten.

Diese Mieten werden durch die Datenbasis des Immobilienscout-Marktnavigators grundsätzlich bestätigt. Hiernach betrug die durchschnittliche Neuvermietungsmiete – jeweils im vierten Quartal 2019 – in Bad Homburg 11,39 € je qm, in Königstein

¹ Der Vorjahreswert „Nettokaltmiete je qm“ sowie die sonstigen Vorjahreswerte im Lagebericht entstammen dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018. Abweichungen ggü. den Vorjahreswerten können u.U. in einer abweichenden Berechnungsmethodik begründet sein.

11,05 € je qm, in Kronberg 11,92 € je qm und in Oberursel 11,45 € je qm.

MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 85 Personen auf nunmehr 5.274 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2019 in der Rangfolge Ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (88), Tod (55), Ausschluss (10) und Übertragungen (4).

Die Anzahl der Anteile erhöht sich somit zum 31.12.2019 auf insgesamt 62.614 (Vorjahr: 58.825). Das gezeichnete Geschäftsguthaben erhöht sich zum 31.12.2019 auf 18,78 Mio. € (Vorjahr: 17,65 Mio. €).

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

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

Die Gesamtleistung der Genossenschaft liegt mit

rd. -143 T€ bzw. rd. -1% geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Ausschlaggebend hierfür sind geringere Erlöse aus der Fremdverwaltung (rd. -29 T€) sowie geringere aktivierte Eigenleistungen (rd. -126 T€). Die Erlöse aus der Fremdverwaltung sind aufgrund der geringeren Anzahl verwalteter Einheiten (siehe oben) gesunken.

Die Betriebsleistung hingegen liegt mit rd. +10 T€ geringfügig über dem Vorjahresniveau. Die anderen betrieblichen Erträge liegen hierbei mit rd. +153 T€ deutlich über dem Wert des Vorjahres, wobei die Abweichung primär in einer veränderten Abbildung der Versicherungserstattungen und -belastungen begründet ist. Die Erstattungen von Versicherungen, welche in dieser Position abgebildet werden, fallen rd. +119 T€ höher aus als im Vorjahr. Im gleichen Maße fallen die Belastungen aus Versicherungen rd. -137 T€ höher aus als im Vorjahr. Die Belastungen aus Versicherungen werden in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen abgebildet.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen rd. +24 T€ geringer aus als im Vorjahr. Während die umlagefähigen Aufwendungen rd. +220 T€ geringer ausfallen, sind die nicht

WERTE (IN T€)	2018 IST	2019 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	16.903	16.916	13	0 %
Fremdverwaltung	110	82	-29	-26 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	221	95	-126	-57 %
GESAMTLEISTUNG	17.234	17.092	-143	-1 %
Andere betriebliche Erträge	171	324	153	89 %
BETRIEBSLEISTUNG	17.406	17.416	10	0 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.058	-8.034	24	0 %
Personalaufwand	-1.109	-1.199	-89	8 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.228	-3.276	-49	2 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-666	-862	-197	30 %
Zinsaufwand	-2.891	-2.732	159	-6 %
Gewinnunabhängige Steuern	-5	-9	-4	84 %
BETRIEBSERGEBNIS	1.449	1.303	-146	-10 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	284	311	27	9 %
Erträge aus Anlageverkäufen	3	357	354	10.767 %
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	-265	-265	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-6	-77	-71	1.088 %
GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)	1.730	1.628	-101	-6 %

Tabelle 2: Ertragslage im Jahr 2019



Liegenschaft Urseler Straße, Bad Homburg

umlagefähigen Aufwendungen rd. -184 T€ gestiegen. Ausschlaggebend für die Steigerung der umlagefähigen Aufwendungen sind die Belastungen aus Versicherungen (siehe oben). Der Instandhaltungsaufwand befindet sich auf Vorjahresniveau.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rd. -197 T€ über dem Vorjahresniveau. Die Steigerung begründet sich unter anderem in gestiegenen Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen (rd. -102 T€), sonstige sächliche Verwaltungskosten (rd. -37 T€), EDV-Kosten (rd. -36 T€), Prüfungskosten (rd. -12 T€) sowie Sach- und Haftpflichtversicherungen (rd. -6 T€). Bei den Aufwendungen für Abschreibungen auf Forderungen handelt es sich um eine einmalige Abschreibung i.H.v. rd. 94 T€, welche aus der fehlerhaften Umstellung des Dienstleisters für Messdienstleistungen resultiert.

Das Betriebsergebnis fällt insofern mit rd. 1.303 T€ im Jahr 2019 rd. -146 T€ bzw. rd. -10% geringer aus als im Vorjahr.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, welches sich primär aus der Ausschüttung des Tochterunternehmens Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH zusammensetzt, konnte geringfügig gesteigert werden.

Die Erträge aus Anlageverkäufen sind vor dem Hintergrund des Geschäftsmodells der Genossenschaft als langfristiger Bestandhalter einmaliger Natur und sind im Verkauf eines Objekts in Königstein (siehe oben) begründet.

Im Jahr 2019 wurden außerplanmäßige Sonderabschreibungen i.H.v. rd. 265 T€ vorgenommen. Ein entsprechender Werthaltigkeitstest wurde vorgenommen.

Die Steigerung der gewinnabhängigen Steuern ist darin begründet, dass die Steuerposition im Jahr 2018 aufgrund einer Steuerrückerstattung i.H.v. rd. 65 T€ nicht repräsentativ ist.

Das Gesamtergebnis bzw. der Jahresüberschuss fällt mit rd. 1.628 T€ im Jahr 2019 rd. -101 T€ bzw. rd. -6% geringer aus als im Vorjahr.

Zum positiven Betriebsergebnis haben die in Tabelle 3 genannten Leistungsbereiche beigetragen. Die Fremdverwaltung stellt sich weiterhin defizitär dar. Gleiches gilt – per Definition – für die Mitgliederbetreuung. Das Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung ist weiterhin profitabel.

WERTE (IN T€)	2018 IST	2019 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung	1.561	1.569	8	1 %
Fremdverwaltung	-44	-88	-44	100 %
Andere Lieferungen und Leistungen	13	10	-2	-19 %
Finanzergebnis	199	193	-6	-3 %
Mitgliederbetreuung	-144	-161	-17	12 %
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1.585	1.524	-61	-4 %
Sonstiges Ergebnis	151	181	30	20 %
ERGEBNIS VOR STEUERN	1.736	1.706	-47	-3 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7	-77	-71	1087 %
JAHRESÜBERSCHUSS	1.730	1.628	-101	-6 %

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

WERTE (IN T€)	2018 IST		2019 IST	
AKTIVA				
Anlagevermögen	151.055	97,0 %	152.738	96,1 %
Umlaufvermögen	4.728	3,0 %	6.208	3,9 %
Rechnungsabgrenzung	4	0,0 %	5	0,0 %
BILANZSUMME	155.787	100 %	158.950	100 %
PASSIVA				
Eigenkapital	36.926	23,7 %	39.159	24,6 %
... davon Geschäftsguthaben	17.556	11,3 %	18.639	11,7 %
... davon Rücklagen	18.790	12,1 %	19.940	12,5 %
... davon Bilanzgewinn	580	0,4 %	580	0,4 %
Verbindlichkeiten	117.925	75,7 %	118.897	74,8 %
Rückstellungen	45	0,0 %	60	0,0 %
Rechnungsabgrenzung	891	0,6 %	834	0,5 %
BILANZSUMME	155.787	100 %	158.950	100 %

Tabelle 4: Vermögensstruktur

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.163 T€ bzw. rd. 2,0% auf einen Wert i.H.v. 158.950 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.683 T€ bzw. rd. 1,1% auf einen Wert i.H.v. 152.738 T€ erhöht. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.480 T€ bzw. rd. 31,3% auf einen Wert i.H.v. 6.208 T€ erhöht. Maßgeblich für diese Steigerung ist der Anstieg der flüssigen Mittel (Liquidität) von 13 T€ zum 31.12.2018 auf 1,68 Mio. € zum 31.12.2019.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.233 T€ bzw. rd. 6,0% auf einen Wert i.H.v. 39.159 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt

somit rd. 24,6% (Vorjahr: 23,7%). Der Zuwachs des Geschäftsguthabens beträgt 1.083 T€ bzw. rd. 6,2%.

Die Verbindlichkeiten haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um 973 T€ bzw. rd. 0,8% auf einen Wert i.H.v. 118.897 T€ erhöht.

FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach den langfristigen Vermögenswerten und den langfristigen Finanzierungsmitteln (siehe Tabelle 5) zeigt eine geringe Unterdeckung. Diese Unterdeckung ist ggü. dem Vorjahr rückläufig. Insofern sind die langfristigen Vermögensgegenstände, insbesondere das Sachanlagevermögen, grundsätzlich durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

WERTE (IN T€)	2018 IST	2019 IST	Änderungen zum Vorjahr
LANGFRISTIGER BEREICH			
VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)			
Sachanlagevermögen	151.027	152.709	1.683
FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)			
Eigenkapital	36.926	39.159	2.233
Langfristiges Fremdkapital	111.409	112.180	771
UNTERDECKUNG	-2.692	-1.370	1.322

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

WERTE	2018 IST	2019 IST
EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital]	4,7 %	4,4 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme]	3,0 %	2,8 %
MIETENMULTIPLIKATOR [Anlagevermögen / Netto-Sollmieten]	11,7	11,6
ZINSDECKUNG (IN %) [Zinsaufwand / Netto-Sollmieten]	22,5 %	20,9 %
ZINSDECKUNGSGRAD [EBITDA / Zinsaufwand]	2,6	2,8
KAPITALDIENSTDECKUNG [Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten]	49,8 %	50,8 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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 Versäumnisausfällen 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 2024, 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 das Risiko weiterer Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau, verbunden mit etwaigen Kapazitätsengpässen. Laut dem Kurzbericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019 / 2020“ vom Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) liegt der Auslastungsgrad im Baugewerbe in der historischen Rückschau auf einem sehr hohen Niveau: Im Bauhauptgewerbe bei 76 % und im Ausbaugewerbe bei 80 %. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren sei die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer gewesen. Die hohe

Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume: Im Februar 2019 konnte ein Anstieg i.H.v. 4,8 % im Vorjahresvergleich verzeichnet werden.

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 Aktivierungsfähigkeit von Wohnungseinzelmodernisierungen wird weiterhin durch Erreichen eines zu hohen Buchwertes im Vergleich zum Marktwert eingeschränkt.

Es besteht das Risiko erhöhter IT- und Personalkosten aufgrund der Umstellung des führenden EDV-/ERP-Systems auf einen neuen Anbieter. Die erfolgte Migration des EDV-Systems im vierten Quartal 2018 bzw. im ersten Quartal 2019 ist nicht abgeschlossen und bedarf weiterhin eines deutlich erhöhten Ressourcenaufwands zur Einführung / Entwicklung sowie zur teil- und zeitweisen Abbildung von Prozessen außerhalb des EDV-Systems.

Im oben genannten Kurzbericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019 / 2020“ sieht der GdW Risiken für die Eintrübung der



Kronberger Carrée, Bad Homburg

deutschen Wirtschaft wie den Brexit, den von den USA betriebenen Handelsstreit sowie den technologischen Wandel in der Automobilindustrie. Insgesamt wird jedoch – gestützt auf eine anhaltende Binnennachfrage – weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum für 2020 i.H.v. rund 1,1 % gerechnet. Diese Einschätzungen haben jedoch noch nicht die Folgen einer Pandemie berücksichtigt. Es besteht das Risiko einer – zumindest kurz- bis mittelfristigen – Rezession bedingt durch das Coronavirus.

Durch das Coronavirus und damit verbundene – teilweise staatlich verordnete Quarantänemaßnahmen – besteht weiterhin das Risiko eines eingeschränkten Geschäftsbetriebs. In diesem Zusammenhang besteht unter anderem das Risiko fehlender Mitarbeiter, erhöhter Zahlungsausfälle unserer Mieter / Mitglieder, erhöhte Leerstände durch eine erschwerte Vermietung, längere Leerstände durch verzögerte (Teil-)Modernisierungen, ein erhöhter Instandhaltungsstau durch ausbleibende Instandhaltungsmaßnahmen sowie steigende Zinsen durch eine restriktivere Kreditvergabe von Banken.

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. Diese Chance widerspricht der Mietenstrategie der Genossenschaft und sollte daher nur in Ausnahmefällen proaktiv angegangen werden.

Als Bestandhalter von zurzeit 2.460 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 Eigenkapitaleinsatz weiterhin Wohnungen mit einem sehr 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 hohen Bedarfs an Wohnraum im Hochtaunuskreis, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen eintreffen, wird im Planjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,0 Mio. € gerechnet.

Maßgeblich für die Steigerung des Jahresüberschusses ggü. dem Jahr 2018 sowie ggü. dem Jahr 2019 ist die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Den Umsatzerlösen liegt die Annahme zugrunde, dass der Neubau im Reinerzer Weg ab dem 01.03.2020 vollvermietet

ist. Weiterhin sind in den Umsatzerlösen bereits die Mieten des potenziellen Akquiseobjekts „Am Wingertsberg, Bad Homburg“ enthalten. Sofern das Objekt in Bad Homburg nicht akquiriert wird, fällt der erwartete Jahresüberschuss entsprechend niedriger aus.

Bad Homburg vor der Höhe, den 27.03.2020

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Dr. Groth


Hölz


Huke



BILANZ 2019

Freiherr-vom-Stein-Straße, Kronberg



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.488,00	2.021,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.871.347,59		144.509.612,15
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.936.698,46		2.021.546,46
Grundstücke ohne Bauten	29.823,29		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
Geschäftsausstattung	95.361,00		117.247,65
Anlagen im Bau	5.752.957,41		4.354.971,53
Bauvorbereitungskosten	21.759,15		21.759,15
		152.709.463,88	151.026.653,92
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT			
		152.738.201,88	151.054.924,92
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	3.746.344,33		4.009.861,55
Andere Vorräte	4.469,34	3.750.813,67	3.717,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		165.302,06	73.112,25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,50	386,29
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		536.027,81	550.378,62
Sonstige Vermögensgegenstände		78.062,47	77.229,24
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.677.316,04	13.058,08
UMLAUFVERMÖGEN INGESAMT			
		6.207.522,55	4.727.743,96
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	253,31		1.622,26
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.278,65	4.531,96	2.784,44
BILANZSUMME			
		158.950.256,39	155.787.075,58
TREUHANDVERMÖGEN			
		120.018,73	163.854,22

PASSIVA

EIGENKAPITAL	€	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		287.921,02		405.478,00
der verbleibenden Mitglieder		18.321.411,63		17.059.325,53
aus gekündigten Geschäftsanteilen		29.675,31		91.608,45
			18.639.007,96	17.556.411,98
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		4.190.000,00		3.990.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt	200.000,00			
davon aus Jahresüberschuss 2018 eingestellt				(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage				
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt	950.000,00	13.250.000,00	19.940.000,00	12.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2018 eingestellt				(1.000.000,00)
BILANZGEWINN				
Vortrag aus Vorjahr (2018)		101.523,85		49.775,46
Jahresüberschuss (2019)		1.628.489,74		1.729.832,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.150.000,00		-1.200.000,00
			580.013,59	579.608,20
EIGENKAPITAL INGESAMT				
			39.159.021,55	36.926.020,18
RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		60.000,00	60.000,00	45.000,00
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		108.102.448,17		109.820.093,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.077.609,27		1.588.503,29
Erhaltene Anzahlungen		4.951.607,79		4.943.378,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.117.076,73		259.217,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		348.077,00		1.042.574,41
Sonstige Verbindlichkeiten		300.607,70		271.118,59
(davon aus Steuern: 2.565,66 ; i.Vj. 4.631,99)			118.897.426,66	117.924.885,08
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			833.808,18	891.170,32
BILANZSUMME				
			158.950.256,39	155.787.075,58
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN				
			120.018,73	163.854,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	17.179.050,45		16.806.056,80
aus Betreuungstätigkeit	81.550,82	17.260.601,27	110.469,01
Verminderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		-263.517,22	96.909,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.720,00	221.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		681.215,71	174.652,27
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.034.060,66	8.057.901,50
ROHERGEBNIS		9.738.959,10	9.351.185,72
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	1.011.162,16		933.009,05
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 10.373,46 (Vorjahr: 9.990,00)	187.417,03	1.198.579,19	176.079,20
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.541.293,96	3.227.583,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		862.316,42	665.675,65
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		297.090,00	272.340,00
Sonstige Zinserträge		13.447,66	11.588,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.732.314,98	2.891.377,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		77.173,92	6.497,19
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		1.637.818,29	1.734.891,10
Sonstige Steuern		9.328,55	5.058,36
JAHRESÜBERSCHUSS		1.628.489,74	1.729.832,74
Vortrag aus dem Vorjahr		101.523,85	49.775,46
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.150.000,00	1.200.000,00
BILANZGEWINN		580.013,59	579.608,20

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2019

Liegenschaft Zum Gleichen, Oberursel



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.

- Der Ausweis Abschreibungen auf Sachanlagen des Jahres 2019 beinhaltet 265,0 T€ außerplanmäßige Abschreibungen infolge dauernder Wertminderung von drei Objekten auf den niedrigeren beizulegenden Wert.
- 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) wurden vom 01.01.2008 jährlich auf einem Bestandskonto zu einer Gruppe zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Anteile werden zu Anschaffungskosten bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Die **Unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bis zum 31.12.2018 wurden die Heizölbestände für sieben Wohnungen nach der Durchschnittsmethode bewertet. Die Umstellung

auf das FIFO Verfahren erfolgte, weil das seit 01.10.2018 verwendete EDV-System lediglich FIFO unterstützt.

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

→ **Siehe dazu Anlagepiegel Seite 32.**

Die Veränderung der Wohnungen auf eigenen Grundstücken ist auf den Abgang durch Verkauf der Wiesbadener Str. 229+231 in Königstein (6 Wohnungen) sowie den Bezug der zum 01.12.2019 fertiggestellten Wohnungen im Reinerzer Weg 9 a in Bad Homburg (8 Wohnungen) zurückzuführen.

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

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

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

Die **Anlagen im Bau** betreffen den Neubau von 16 Wohnungen im Reinerzer Weg 15 – 17 in Bad Homburg.

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 2019 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 416.023,91 €, das Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt 748.169,80 €.

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.

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE

	Wohnungen	Garagen	Gewerbbeeinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.175	415	7
a) auf eigenen Grundstücken	2.042	366	4
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0
GESAMT	2.460	415	11
a) auf eigenen Grundstücken	2.086	366	4
b) auf Erbbaurechten	374	41	7
c) auf Pachtgrundstücken	0	8	0

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** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 92,2 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der im Dezember 2019 erfolgten Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten. In Höhe von 43,0 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, die am 01. Februar 2020 ausgeglichen wurden. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Forderungen aus den im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken in der Walter-Schwagenscheidt-Straße 1 – 11 in Kronberg.

Der Ausweis der **Forderungen an verbundene Unternehmen** betrifft Forderungen an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 536.027,81 € (i. Vj. 550.378,62 €).

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden überwiegend Schadenersatzansprüche gegen Dritte ausgewiesen.

→ **Siehe dazu Forderungsspiegel Seite 32.**

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen überwiegend Aufwand des Jahres 2020 (vorausgezahlte Versicherungsprämien) sowie das Disagio eines Darlehens. Die Tilgung des Disagios erfolgt durch jährliche planmäßige Abschreibungen, die auf die Zinsbindungsfrist verteilt werden.

PASSIVA

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 1.262,1 T€ auf 18.231,4 T€ (Vj. 17.059,3 T€) erhöht.

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

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 950,0 T€ zugeführt (Vj. 1.000,0 T€ Zuführung).

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und die Vertreterversammlung.

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

→ **Siehe dazu Verbindlichkeitspiegel Seite 33.**

Die Verminderung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus Kreditaufnahmen in Höhe von 3.834,4 T€ für die durchgeführten Neubauten und Modernisierungen, denen planmäßige Tilgungen von 3.841,2 T€ sowie die Rückführung eines Kontokorrentkredites in Höhe von 1.683,4 T€ gegenüberstehen. Es wurden öffentliche Mittel im Volumen von 2.543,0 T€ umfinanziert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch Valutierungen in Höhe von 3.405,0 T€ für Investitionen im Bestand, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 80,7 T€ und Rückzahlungen in Höhe von 827,4 T€ gegenüberstehen, erhöht. Die Rückzahlungen betreffen die Ablösung öffentlicher Mittel.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** erhöhten sich um 8,2 T€ auf 4.951,6 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 694,5 T€ vermindert, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 29,5 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

Die Erhöhung des Ausweises der **Verbindlichkeiten aus Vermietung** um 857,9 T€ ist im Wesentlichen auf die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2018 im Dezember 2019 zurückzuführen.

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
	01.01.19 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.19 €	01.01.19 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.19 €	31.12.19 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.735,01	2.945,49	0,00	0,00	7.680,50	2.714,01	2.478,49	0,00	5.192,50	2.488,00
Grundstücke mit Wohnbauten	194.415.352,55	1.999.313,52	-246.643,97	1.988.734,36	198.156.756,46	49.905.892,40	3.413.154,88	-33.638,41	53.285.408,87	144.871.347,59
Geschäftsbauten	3.325.010,13	1.474,41	0,00	0,00	3.326.484,54	1.303.465,67	86.320,41	0,00	1.389.786,08	1.936.698,46
Grundstücke ohne Bauten	0,00	29.823,29	0,00	0,00	29.823,29	0,00	0,00	0,00	0,00	29.823,29
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	357.674,58	17.462,53	0,00	0,00	375.137,11	240.435,93	39.340,18	0,00	279.776,11	95.361,00
Anlagen im Bau	4.354.971,53	3.386.720,24	0,00	-1.988.734,36	5.752.957,41	0,00	0,00	0,00	0,00	5.752.957,41
Bauvorbereitungskosten	21.759,15	0,00	0,00	0,00	21.759,15	0,00	0,00	0,00	0,00	21.759,15
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	202.539.789,80	5.437.739,48	-246.643,97	0,00	207.730.885,31	51.484.864,88	3.541.293,96	-33.638,41	54.992.520,43	152.738.364,88

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	165.302,06	165.302,06	0,00
Vorjahr	73.112,25	73.112,25	0,00
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	0,50	0,50	0,00
Vorjahr	386,29	386,29	0,00
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	536.027,81	536.027,81	0,00
Vorjahr	553.934,05	553.934,05	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	78.062,47	78.062,47	0,00
Vorjahr	77.229,24	77.229,24	0,00
GESAMT:	779.392,84	779.392,84	0,00
Vorjahr	704.661,83	704.661,83	0,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2019	2020	2021-2024	2025 ff.	gesichert €	Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeiten				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	108.102.448,17	4.106.905,65	18.011.992,56	85.983.549,96	108.102.448,17	GPR*
(Vorjahr)	109.820.093,00	7.149.091,41	17.905.966,73	84.765.034,86	109.794.575,54	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	4.077.609,27	125.229,42	498.465,70	3.453.914,15	4.002.939,21	GPR*
(Vorjahr)	1.588.503,29	29.969,34	189.985,71	1.368.548,24	1.450.030,24	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.951.607,79	4.951.607,79	0,00	0,00		
(Vorjahr)	4.943.378,54	4.943.378,54	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	1.117.076,73	1.117.076,73	0,00	0,00		
(Vorjahr)	259.217,25	259.217,25	0,00	0,00		
AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	348.077,00	348.077,00	0,00	0,00		
(Vorjahr)	1.042.574,41	1.042.574,41	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	300.607,70	300.607,70	0,00	0,00		
(Vorjahr)	271.118,59	271.118,59	0,00	0,00		
INSGESAMT:	118.897.426,66	10.949.504,29	18.510.458,26	89.437.464,11		
(Vorjahr)	117.924.885,08	13.695.349,54	18.095.952,44	86.133.583,10		

*GPR = Grundpfandrechte

UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2019	2018	2017
	€	€	€
Netto-Sollmieten	13.213.097,92	12.859.538,62	12.633.088,32
Abger. Betriebskosten	4.147.978,72	4.090.900,88	4.027.872,59
Erlösschmälerungen	- 182.026,19	- 144.382,70	- 160.122,73
Umsatzerlöse	17.179.050,45	16.806.056,80	16.500.838,18

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 373,0 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (sh. Tabelle oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 353,6 T€ (2,75 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 57,1 T€ erhöht. Den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 134,0 T€ (Vj. 106,4 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, 16 Gewerbe-

einheiten und 131 Tiefgaragenstellplätze verwaltet. Der Rückgang der Umsatzerlöse um 28,9 T€ resultiert aus der Kündigung eines Verwaltervertrags durch Stadt Bad Homburg zum 31.08.2019.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen für den Neubau Reinerzer Weg 9 a, 15 und 17 in Bad Homburg sowie für Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen.

Zu den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** und den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** siehe die nachfolgenden Tabellen.

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 89,5 T€ gestiegen. Die Erhöhung ist auf Doppelbesetzungen während der Einarbeitungszeit, die Vergütung von Mehrarbeit sowie tarifliche Gehaltssteigerungen zurückzuführen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,94 %, im Vorjahr 6,56 %.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2019	2018	2017
	€	€	€
Eintrittsgelder	13.300,00	10.900,00	12.000,00
Erbbauzinsen	12.560,92	12.560,44	12.560,44
Versicherungsentschädigungen	176.557,98	57.755,82	85.747,73
Kontenbereinigungen	13.774,64	20.566,08	18.313,85
Anlageverkäufe	356.994,44	3.285,00	0,00
Bürgerschaftsgebühren*	56.075,96	59.325,95	60.980,41
Schadenersatz durch Mieter	14.989,20	3.638,07	0,00
sonstige Erträge	36.962,57	6.620,91	5.964,96

*von verbundenen Unternehmen

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2019	2018	2017
	€	€	€
Erbbauzinsen	410.701,07	408.764,33	412.549,97
Umlagefähige Betriebskosten	3.605.279,91	3.832.132,65	3.765.639,48
Umlagefähige Grundsteuer	332.133,61	328.181,09	335.810,32
Instandhaltungskosten	3.474.094,52	3.430.627,23	3.125.746,32

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 313,7 T€ erhöht. Hierin enthalten sind die zuvor erwähnten Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert i.H.v. 265,0 T€.

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

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus der Gewinnausschüttung des verbundenen Unternehmens, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (297.000,00 €) sowie aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG (90,00 €).

Die **Sonstigen Zinserträge** haben sich um 1,9 T€ erhöht.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus trotz der Kreditneuaufnahmen um 159,1 T€ auf 2.732,3 T€ (Vj. 2.891,4 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH.

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 31.12.2019 eine Restschuld in Höhe von 369,4 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 31.12.2019 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 10.869,6 T€ aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat im Jahr 2017 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 31.12.2019 eine Restschuld in Höhe von 311,7 T€ aus.

SONSTIGE NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

528,3 T€ im Jahr 2020 aus den Verträgen für den Neubau Reinerzer Weg 9a, 15 und 17. Hiervon betreffen 233,6 T€ Fertigstellungskosten aus dem Generalunternehmervertrag und 294,8 T€ noch anfallende Kosten für die Außenanlagen,

412,1 T€ p.a. aus Erbbauzins- und Pachtverträgen. Die überwiegende Anzahl der Objekte betrifft den bis zum 31.12.2092 gültigen Erbbauzinsvertrag mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, 30,2 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 2019 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.

ENTWICKLUNG DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 85 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 3.789 (Vj. Erhöhung um 3.466).

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 01.01.2019	5.189	58.825
Zugang	242	5.178
Abgang	157	1.389
Stand 31.12.2019	5.274	62.614
Zugang		
Nettozugang	85	3.789
Abgang		
Tod	55	480
Kündigung	88	604
Ausschluss	10	83
Übertragungen	4	38
Teilübertragungen		85
Kündigung weit. Anteile		99
	157	1.389

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2019	17.059.325,53 €	
Zugang	1.612.936,14 €	
Abgang	350.850,04 €	
Stand 31.12.2019	18.321.411,63 €	
Nettozugang	+ 1.262.086,10 €	= 7,40 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 18.784.200,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 462.788,37 € 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 Bestandsschutz wurde für damalige Mitglieder auf die Einzahlung des aufgestockten Betrags verzichtet. Dividenden werden diesen Mitgliedern seitdem nicht ausbezahlt, sondern den Anteilen gutgeschrieben. Rückständige, fällige Mindesteinzahlungen gab es, wie im Vorjahr, nicht.

Die Haftsumme beträgt 1.624.500,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2019 um 15.000,00 € verändert.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2019 beträgt 17.051.469,32 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2019 wurden 24 Mitarbeiter beschäftigt:

	2019	2018	2017
Vollzeitbeschäftigte	10	10	10
Teilzeitbeschäftigte	3	3	3
Verwaltungsangestellte	13	13	13
Verwaltungsangestellte rechnerisch	11,5	11,5	11,5
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	10	10	10
Beschäftigte insgesamt	24	24	24
Auszubildende	0	0	0

VORSTAND

Dr. Sven Groth - hauptamtlich (seit 01.10.2019)
 Bernd Arnold - hauptamtlich (bis 31.12.2019)
 Bertram Huke - nebenamtlich
 Jürgen Hölz - nebenamtlich

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

AUFSICHTSRAT

Jürgen Banzer, MdL – **Vorsitzender**
 Andreas Beckmann, Bankkaufmann
 Holger Biburger, im Ruhestand
 Christine Erk, im Ruhestand – **Schriftführerin**
 Regina Hartmann, Standesbeamtin
 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 2019 in Höhe von 580.013,59 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	511.543,06 €
Vortrag auf neue Rechnung	68.470,53 €
Bilanzgewinn	580.013,59 €

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 27.03.2020

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
 Der Vorstand


 Dr. Groth


 Hölz


 Huke

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Jürgen Banzer
MdL, Vorsitzender

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres 2019 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 26.06.2019 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr Andreas Beckmann, Herr OB Alexander Hetjes und Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Entlastung für 2021 wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 23.09.2019 ist Herr Jürgen Banzer MdL wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden, zum stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Herrn Gerhard Trumpp, zur Schriftführerin gewählt wurde Frau Christine Erk sowie Frau Regina Hartmann zur stellvertretenden Schriftführerin. 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 OB a.D. Dr. Ursula Jungherr (Vorsitzende), Frau Christine Erk, Herr Andreas Beckmann und Herr Horst Neugebauer.

Der Aufsichtsrat hat in neun Sitzungen, davon in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen, über die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele, den Grundstücks- und Immobilienankauf, den Neubau von Mietwohnungen, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplannungen, den Berichten der Ausschüsse, dem Jahresabschluss und der Finanz- und Wirtschaftsplanung des kommenden Jahres beraten.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 09.03.2020 bis 27.03.2020 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und des Lageberichtes für das Jahr 2019. Er hat festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist, die Ertragslage maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst wird und Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 2019 den gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen entsprechen und Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 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 15.05.2020

Jürgen Banzer MdL
Vorsitzender des Aufsichtsrats

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Liegenschaft Schlesische Straße, Königstein



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	3	-	1957	-
61350	Bachstraße	2	304	4	-	-	1827	-
61352	Burgholzhäuser Straße	23	321	9	-	-	1963	-
61348	Carolinenstraße	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinenstraße	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhäuser Straße	41	322	9	-	-	1972	-
61352	Erlenweg	21+23	17	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	25+27	18	16	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	37, 39, 41+43	35	32	-	-	1955	-
61352	Erlenweg	11	119	20	-	23	1983	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	1	403	-	-	7	-	-
61350	Gartenfeldstraße	52-62	20214	52	-	-	1971	-
61350	Georg-Schudt-Straße	2, 4, 6+8	22	23	-	-	1954	-
61350	Georg-Schudt-Straße	5+7	36	17	-	-	1956	-
61350	Georg-Schudt-Straße	1+3	40	15	-	-	1957	-
61350	Georg-Schudt-Straße	10+12	65	15	-	-	1959	-
61350	Gluckensteinweg	66+68	9	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	58, 60, 62+64	15	32	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	54+56	16	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	77, 79, 81, 83, 85+87	19	40	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	109	106	19	-	-	1972	-
61350	Gluckensteinweg	172	110	40	-	-	1974	-
61350	Gluckensteinweg	111, 113+115	124	30	-	35	1988	-
61350	Gluckensteinweg	70	310	5	-	-	1920	-
61350	Gluckensteinweg	72, 74, 76+78	311	18	-	-	1920	-
61348	Goldgrubenstraße	1a-c	132	39	-	25	1985	2024
61352	Gotenstraße	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61350	Götzenmühlweg	51, 53, 55+57	36	45	-	-	1957	-
61350	Götzenmühlweg	46+48	43	14	-	-	1957	-
61348	Hessenring	96a+b, 98a+b	126	32	-	91	1994	-
61348	Hessenring	92+94	128	12	-	-	1958	-

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	-



BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
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	9a	130	8	-	-	2019	-
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	-	-	1972	-
61350	Stierstädter Straße	1	94	25	-	-	1967	-
61348	Stierstädter Straße	9	96	25	-	-	1967	-
61348	Thomasstraße	4	53	7	2	-	1958	-
61348	Urseler Straße	37, 37a, 39, 41, 43+43a	318	27	-	-	1926	-
61348	Urseler Straße	45, 47, 49+51	319	22	2	-	1926	-
61348	Urseler Straße	53, 53a, 55, 57, 59+59a	320	35	-	-	1926	-
61350	Usinger Weg	9	101	8	-	-	1970	-
61350	Usinger Weg	9	407	-	-	4	-	-
61350	Weilburger Straße	50, 52, 54, 56, 58+60	2	22	-	-	1950	-
61350	Wiesbadener Str.	2a-f	133	16	-	29	2016	-
61350	Wiesbadener Straße	2+4, 10+12	16	28	-	-	1953	-
61350	Wiesbadener Straße	15+17	36	23	-	-	1956	-
61350	Wiesbadener Straße	6+8	48	14	-	-	1957	-
61350	Wiesbadener Straße	14+16	52	14	-	-	1958	-
61350	Wiesbadener Straße	19+21	61	20	-	-	1959	-
61350	Wiesbadener Straße	2	404	-	-	23	-	-
61350	Zeilsheimer Weg	1	87	12	-	-	1965	-
61350	Zeilsheimer Weg	3	89	12	-	-	1964	-
61348	Zum Dornbach	5+7	6	11	-	-	1951	-
61352	Zum Dornbach	6	131	3	-	-	2016	-
Bad Homburg gesamt				1893	12	306		



Dielmannstraße, Kronberg

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	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	Whg.	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	Whg.	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	-
Königstein gesamt				260	0	79		



Sodener Straße, Bad Homburg



HOCHTAUNUSBAU



Bachstraße, 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.	1.893 Wohnungen
Königstein im Taunus	260 Wohnungen
Kronberg im Taunus	222 Wohnungen
Oberursel (Taunus)	85 Wohnungen

Gesamt **2.460 Wohnungen**