



HOCHTAUNUSBAU

GESCHÄFTSBERICHT

2020

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



DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2020	2019	2018
Anzahl der Mitglieder	5.344	5.274	5.189
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	19.013	18.321	17.059
Eigene Wohnungen	2.476	2.460	2.458
Fremdverwaltung Wohnungen	148	148	226
Umsatz (in T€)	17.850	17.261	16.916
Bilanzsumme (in T€)	157.771	158.950	155.787
Anlagevermögen (in T€)	150.712	152.709	151.027
Eigenkapital (in T€)	41.497	39.159	36.926
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	26,3	24,6	23,7
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	108.148	112.180	111.409
Nettomiettertrag (in T€)	13.810	13.213	12.859
Nettomiettertrag (€ je qm)	7,0	6,8	6,9
Fluktuationsrate (in %)	5,1	5,8	6,0
Instandhaltung (in T€)	3.377	3.474	3.431
Instandhaltung (€ je qm)	21,7	22,5	22,3
Personalaufwand (in T€)	1.221	1.199	1.109
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	6,8	6,9	6,6
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	2.528	1.705	1.736
Ertragssteuern (in T€)	551	77	6
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	1.977	1.628	1.730

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

INHALT

Bericht des Vorstandes	4
Fertigstellung Neubau-Projekt Reinerzer Weg	6
Großmodernisierung im Gluckensteinweg	8
Liste der Vertreter	10
Aufsichtsrat und Vorstand	12
Lagebericht	13
Bilanz 2020	24
Anhang	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: Hochtaunus Baugenossenschaft eG; FuP Kommunikation; black.creek.design; Adobe Stock (S. 5 – CREATIVE WONDER; S. 40 – Frank Wagner; S. 41 – Photodesign-Deluxe)

EREIGNISREICHES CORONA-JAHR 2020: GEMEINSAMES ENGAGEMENT FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT



*Dr. Sven Groth
Diplom-Kaufmann*



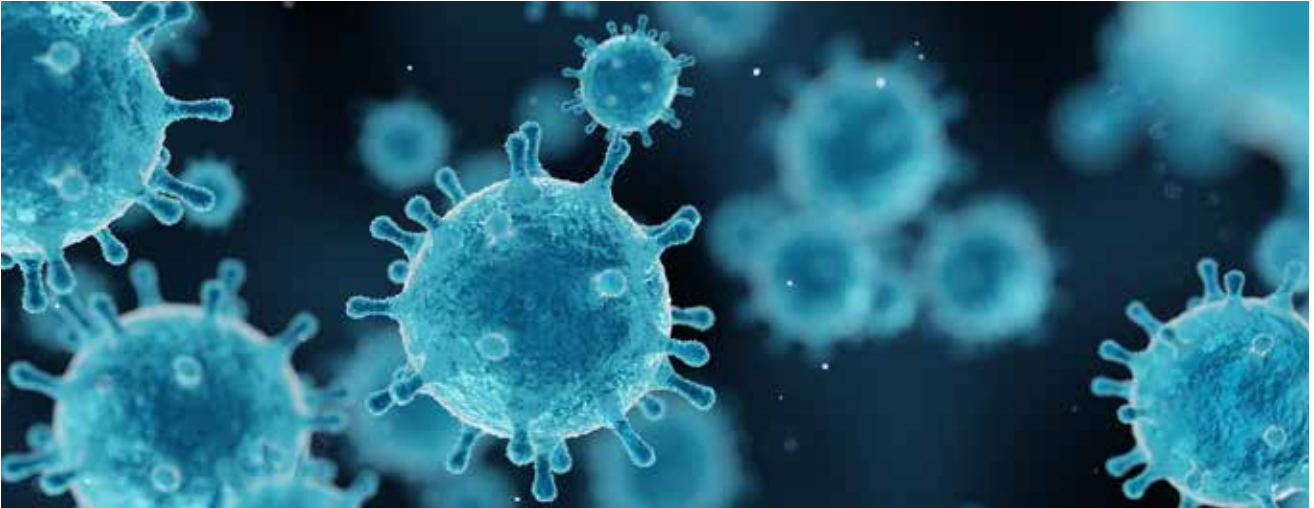
*Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur*



*Bertram Huke
Geschäftsführer*

Die Corona-Pandemie zählt zu den größten Krisen der deutschen Nachkriegsgeschichte. Auch uns als Genossenschaft haben die Kontaktbeschränkungen und die Veränderungen des liebgewonnenen Alltags nachhaltig beeinflusst. Gleichzeitig jedoch wurde in der Pandemie der außergewöhnlich starke Zusammenhalt deutlich, der Gemeinschaften wie die Hochtaunusbau positiv auszeichnet. Wir als Vorstand der Genossenschaft bedanken uns herzlich bei Ihnen allen für das große Engagement und das gegenseitige Vertrauen.

Trotz der Pandemie und ihrer Folgen steht die Genossenschaft wirtschaftlich auf einer gesunden Basis. Wie im Lagebericht des Vorstands näher erläutert wird, ist dies nicht nur bei uns der Fall, sondern in weiten Teilen der Wohnungswirtschaft. Die staatlichen Maßnahmen, wie zum Beispiel das Kurzarbeitergeld, scheinen dazu beigetragen zu haben, dass Menschen weiterhin den notwendigen Lebensunterhalt – und zu diesem gehört auch das Wohnen – bestreiten können. Dies ist wichtig, nicht nur für den Zusammenhalt in einer kleinen Gemeinschaft wie unserer Genossenschaft, sondern für den gesamt-gesellschaftlichen Zusammenhalt.



Nur wenige unserer Mieterinnen und Mieter haben im Jahr 2020 die gesetzliche Möglichkeit der Mietenstundung wahrgenommen. Unsere Mietrückstände und die sich daraus ergebenden (gerichtlichen) Mahnverfahren haben sich ebenfalls nur geringfügig erhöht. Als Genossenschaft sind wir unseren wohnenden Mitgliedern unterstützend entgegengekommen, indem wir im Jahr 2020 keine zusätzlichen Mieterhöhungen vorgenommen haben. Das betrifft sowohl die Neuverhandlung von ausgelaufenen Staffelmietvereinbarungen als auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

In der Geschäftsstelle haben wir den Geschäftsbetrieb mit großem Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchgehend nach bestem Wissen und Gewissen aufrechterhalten. In diesem Zusammenhang haben auch wir einen „Digitalisierungsschub“ erlebt, welchen wir zukünftig ohne den Druck einer Pandemie konsequent fortführen werden.

Auch auf die Unterstützung unserer teils langjährig verbundenen Dienstleister aus dem Bereich des Handwerks konnten wir vertrauen. So haben wir im Jahr 2020 unser Neubauprojekt im Reinerzer Weg in Bad Homburg genauso wie unsere Groß-Instandhaltungsmaßnahme im Gluckensteinweg in Bad Homburg abschließen beziehungsweise umsetzen können.

Insgesamt können wir das Geschäftsjahr 2020 insofern mit einem guten Jahresergebnis von rund 1,98 Mio. € abschließen. Ebenso ist es gelungen, unsere Verbindlichkeiten zu verringern, d.h. mehr Darlehen zu tilgen als neu aufzunehmen. Nach den massiven – insbesondere auch energetischen – notwendigen Investitionen in unsere Be-

stände in der letzten Dekade war und ist dieses auch sinnvoll. Denn eine wirtschaftlich solide aufgestellte Genossenschaft ist die Voraussetzung dafür, dass wir langfristig unserer satzungsgemäßen Aufgabe nachkommen können. Das ist besonders dann der Fall, wenn wir als Genossenschaft nicht alleinig über unsere Bestände bestimmen können. In Anbetracht der angestrebten Klimaziele werden wir in den nächsten Jahren mit Vorgaben und / oder Abgaben sowie Steuern rechnen können, welche abermals massive Investitionen in unsere Bestände erfordern.

Abschließend möchten wir uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und für das gute Zusammenwirken zum Wohle unserer Genossenschaft bedanken. Gleiches gilt für unsere Vertreterinnen und Vertreter, welche insbesondere als Sprachrohr aller Genossenschaftsmitglieder und unterschiedlichster Quartiere dazu beitragen, dass wir – als Vorstand – neben den großen Themen der Entwicklung der Genossenschaft auch die kleineren, aber nicht minder wichtigen, Themen und Bedürfnisse unserer Mitglieder im Blick behalten.

Nicht zuletzt gilt ein besonders herzlicher Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihr Engagement, ihre Leistungsbereitschaft und ihre gute Arbeit. Sie ermöglichen dadurch erst den Erfolg dieser Genossenschaft!

Wir wünschen allen Adressaten dieses Geschäftsberichts, dass Sie – in dieser schwierigen Zeit der Pandemie – gesund bleiben!

Viel Vergnügen bei der Lektüre des Geschäftsberichts 2020.



FERTIGSTELLUNG UNSERES NEUBAU-PROJEKTS IM REINERZER WEG

Im Geschäftsjahr 2020 konnten wir die Arbeiten an unserem Neubau-Projekt im Reinerzer Weg in Bad Homburg abschließen. 24 neue, moderne Wohnungen mit Balkon beziehungsweise Terrasse sind im Zuge des Bauprojekts entstanden und bereichern nun unseren Wohnungsbestand. Eine attraktive Ausstattung und der großzügige Zuschnitt der Räume überzeugen ebenso wie die gute Lage – die Bad Homburger Innenstadt und der idyllische Schlosspark liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Entsprechend groß war die Nachfrage: Alle Wohnungen der neuen Gebäude Reinerzer Weg 9a, 15 und 17 sind inzwischen vermietet. Das positive Feedback der Mieterinnen und Mieter bestätigt den Erfolg des Bauprojekts für die Genossenschaft. An dieser Stelle noch einmal ein herzlicher Dank an alle beteiligten Mitarbeiter und unsere Partner in den Fachfirmen, die aufgrund der Corona-Pandemie vor besonderen Herausforderungen standen.





Frischer Glanz für die Fassaden...



...und sanierte Balkone im Gluckensteinweg 111-115

GROSSMODERNISIERUNG IM GLUCKENSTEINWEG

Eine wichtige Aufgabe unserer Genossenschaft ist die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir uns in diesem Bereich unter anderem um eine großflächige Modernisierung der Liegenschaft Gluckensteinweg 111-115 in Bad Homburg gekümmert. Nach Abschluss der Arbeiten konnten sich die Mieterinnen und Mieter nicht nur über frischen Glanz für die Fassaden freuen, sondern auch über sanierte Balkone sowie einen erneuerten Blitzschutz an den Dächern.

Besondere Aufmerksamkeit erforderten einige Sperlinge, die sich den Dachbereich des Gebäudes zum Brüten ausgesucht hatten. In enger Abstimmung mit der Stadt Bad Homburg und der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb im Zuge der Arbeiten jeweils ein Teil der Fassade freigelassen, den die Sperlinge nutzen konnten. Auf diese Weise konnten Naturschutz und Modernisierungsarbeiten in Einklang gebracht werden.



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
- Ralf Beckmann
- 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 2022



Gerhard
Trumpp,
stellv. Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



Christine
Erk,
Schriftführerin

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2020



Regina
Hartmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



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 28.02.2026



Bertram Huke,
Geschäftsführer

nebenamtlich
bestellt
bis 28.02.2026

GESAMTPROKURA GEM § 49 (2) HGB

Martina Pels

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE GEM. § 54 (1) HGB

Yvonne Herrmann
Doris Klarner

LAGEBERICHT

Freiherr-vom-Stein-Straße, Kronberg



LAGEBERICHT 2020

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

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

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

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

GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar (vgl. Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021“).

Laut der Hessischen Gemeindestatistik 2020 wuchs die Einwohneranzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2019 (ggü. dem Vorjahr) um 350 Personen bzw. 0,15 %.

Während die Städte Oberursel (+ 0,64 %) und Königstein (+ 0,44 %) jeweils im Jahr 2019 gewachsen sind, ist die Einwohnerzahl in Kronberg (- 0,31 %) und Bad Homburg (- 0,04 %) leicht zurückgegangen. Eine ähnliche Entwicklung wie in der Einwohnerzahl zeigt sich in der Anzahl Baufertigstellungen 2019 in Oberursel (160 Wohnungen), Bad Homburg (67 Wohnungen), Königstein (27 Wohnungen) und Kronberg (14 Wohnungen).

Die Bevölkerungsanzahl in Deutschland wird sich nach der neunten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2040 leicht auf 81,9 Mio. Menschen verringern. Im Vergleich zum Jahr 2020 würden damit rund 1,3 Mio. Einwohner weniger in Deutschland leben, ein deutlich geringerer Rückgang als bisher erwartet. Hinter der Stabilität auf nationaler Ebene verbergen sich jedoch große regionale Unterschiede.

Für den Hochtaunuskreis wird eine Zunahme der Bevölkerung von 2020 bis 2040 um 6.800 Personen bzw. rund 2,86 % prognostiziert. Dieser Wert liegt deutlich unter den Wachstumserwartungen der Stadt Frankfurt a.M. (+ 8,55 %) und ist vergleichbar mit der prognostizierten Entwicklung beispielsweise des Wetteraukreises (+ 2,66 %).

Die dargestellte Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von rund 340 Personen. Wird von einer Haushaltsgröße von jeweils zwei Personen ausgegangen, entsteht hierdurch ein jährlicher Bedarf an Wohnraum für rund 170 Wohnungen (inkl. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern). Laut der Hessischen Gemeindestatistik 2020 wurden im Jahr 2019 im Hochtaunuskreis 499 Wohnungen fertiggestellt.

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 2020 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Der eigene Wohnungsbestand hat sich geringfügig auf insgesamt 2.476 Wohneinheiten erhöht. Dieses entspricht einer Wohnfläche i.H.v. 155.779 qm. Bei den Zugängen handelt es sich um 16 Neubauwohnungen in den Objekten im Reinerzer Weg 15 und 17, Bad Homburg.

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

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten verbleibt unverändert.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten verbleibt im Jahr 2020 unverändert. Die Anzahl der fremdverwalteten Gewerbeeinheiten hat sich um eine Einheit, welche durch die Stadt Bad Homburg gekündigt wurde, reduziert. Insgesamt befinden sich insofern 163 Einheiten in der Fremdverwaltung.

Die Anzahl der Garagen und Tiefgaragenstellplätze hat sich im Jahr 2020 um acht Einheiten reduziert. Diese acht Einheiten in Königstein werden zukünftig von der Tochtergesellschaft, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, verwaltet.

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 waren zum 01.03.2020 bezugsfertig.

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

Im Jahr 2020 wurden aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten i.H.v. 0,80 Mio. € (Vorjahr 3,39 Mio. €) getätigt.

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE EINHEITEN		FREMDVERWALTUNG		GARAGEN / TG-STELLPLÄTZE
	WOHNEN	GEWERBE	WOHNEN	GEWERBE	
Stand 31.12.2019	2.460	11	148	16	401
Zugänge 2020	16	0	0	0	0
Abgänge 2020	0	0	0	1	8
Stand 31.12.2020	2.476	11	148	15	393

Tabelle 1: Wohnungsbestand

Im Jahr 2020 wurde mit der Planung eines Neubaus von insgesamt 16 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“ im Nieder-Erlenbacher Weg in Bad Homburg begonnen. Die Bauantragstellung ist für April 2021 geplant.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,38 Mio. € im Jahr 2020 (Vorjahr 3,47 Mio. €). Insofern wurden für die Instandhaltung 21,68 € pro qm (Vorjahr: 22,53 € pro qm) investiert. Zusätzlich wurden 0,65 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungen (Vorjahr 1,99 Mio. €) investiert.

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten – somit rund 4,02 Mio. € (Vorjahr: 5,47 Mio. €) bzw. 25,82 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 35,50 € pro qm) investiert.

VERMIETUNG

Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2020 betrug 125. Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,05 % (Vorjahr: 5,77 %) des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren, sofern bekannt bzw. angegeben: Mieterbezogene private oder persönliche Gründe (34,40 %), Tod des Mieters (19,20 %), Umsiedlung in Alters-/Pflegeheim (10,40 %) und Wohnungstausch (6,40 %).

Zum 31.12.2020 standen 9 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,36 % (Vorjahr: 0,45 %). Zwei Wohneinheiten standen aufgrund einer fehlenden Benennung leer. Sechs Wohneinheiten standen aufgrund einer laufenden Wohnungsmodernisierung/-sanierung leer.

Zum 31.12.2020 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Wohneinheit 442,76 € (Vorjahr 427,98 €). Die durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche inkl. Neubauten betrug zum 31.12.2020 7,04 € (Vorjahr 6,83 €). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge wie bspw. Ausstattungszuschläge mit einbezogen.

In 10,82 % (Vorjahr 11,79 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 5,00 €. In 28,35 % (Vorjahr 30,33 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 € und in 53,47 % (Vorjahr 56,83 %) der Wohneinheiten weniger als 7,00 €. Im Großteil des Bestandes (94,06 %) beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 9,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2020 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 7,55 € je qm und 8,55 € 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 2020/2021 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 (Vorjahr 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 (Vorjahr 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 (Vorjahr 11,50 € je qm). Die Mieten in Ober-



Schlesische Straße, Königstein

ursel liegen zwischen 8,00 € je qm und 15,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 11,00 € je qm (Vorjahr 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 ersten Quartal 2021 – in Bad Homburg 11,28 € je qm (Vorjahr 11,01 € je qm), in Kronberg 11,42 € je qm (Vorjahr 11,12 € je qm) und in Oberursel 11,15 € je qm (Vorjahr 10,92 € je qm). Für Königstein waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts keine Daten zur Preisentwicklung vorhanden.

MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 70 Personen auf nunmehr 5.344 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2020 in der Rangfolge Ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (77), Tod (49), Übertragungen (10) und Ausschluss (1).

Die Anzahl der Anteile erhöht sich somit zum 31.12.2020 auf insgesamt 64.774 (Vorjahr 62.614). Das gezeichnete Geschäftsguthaben erhöht sich zum 31.12.2020 auf 19,43 Mio. € (Vorjahr 18,78 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 rund 1,19 Mio. € bzw. 7,01 % über dem Vorjahresniveau. Während die Erlöse aus der Fremdverwaltung und die aktivierten Eigenleistungen geringer ausfallen als im Vorjahr, wird dieser Effekt durch signifikant höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung mehr als ausgeglichen.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um rund 1,28 Mio. € bzw. 7,59 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ausschlaggebend hierfür sind

WERTE (IN T€)	2019 IST	2020 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	16.916	18.199	1.284	7,59 %
Fremdverwaltung	82	54	-28	-33,99 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	95	37	-57	-60,64 %
GESAMTLEISTUNG	17.092	18.290	1.199	7,01 %
Andere betriebliche Erträge	324	241	-83	-25,66 %
BETRIEBSLEISTUNG	17.416	18.531	1.115	6,40 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.034	-8.387	-352	4,39 %
Personalaufwand	-1.199	-1.221	-22	1,85 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.276	-3.430	-154	4,70 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-862	-799	63	-7,31 %
Zinsaufwand	-2.732	-2.495	238	-8,70 %
Gewinnunabhängige Steuern	-9	-5	4	-48,10 %
BETRIEBSERGEBNIS	1.303	2.195	892	68,45 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	311	316	5	1,66 %
Erträge aus Anlageverkäufen	357	17	-340	-95,14 %
Abschreibungen (außerplanmäßig)	-265	0	n.a.	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-77	-551	-474	613,56 %
GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)	1.628	1.977	349	21,43 %

Tabelle 2: Ertragslage im Jahr 2020



Kurmainzer Straße, Königstein

in etwa zu gleichen Teilen höhere Erlöse aus den Nettomieten (+ 0,60 Mio. €) sowie gestiegene Bestandsveränderungen (+ 0,67 Mio. €).

Von den höheren Erlösen aus Nettomieten (+ 0,60 Mio. €) entfallen rund 0,29 Mio. € auf die Neubauten im Reinerzer Weg 9a, 15 und 17 in Bad Homburg. Weiterhin werden Mietsteigerungen im Rahmen der Neuvermietung (und Wohnungsmodernisierung/-sanierung) erzielt.

Die Betriebsleistung liegt – analog zur Gesamtleistung – über dem Niveau des Vorjahres. Hierbei fallen die anderen betrieblichen Erträge rund 0,08 Mio. € niedriger aus als im Vorjahr, liegen jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau des Jahres 2018. Maßgeblich für die Verringerung ggü. dem Vorjahr sind geringere Versicherungserstattungen.

Das Betriebsergebnis liegt rund 0,89 Mio. € bzw. 68,45 % über dem Niveau des Vorjahres. Maßgeblich hierfür ist weiterhin der Effekt aus den Bestandsveränderungen (siehe „Gesamtleistung“), dessen Wirkung die gesamte Ertragslage beeinflusst.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen rund 0,35 Mio. € bzw. 4,39 % höher aus als im Vorjahr. Hiervon entfallen rund 0,26 Mio. € auf die umlagefähigen Aufwendungen und rund 0,08 Mio. € auf nicht umlagefähigen Aufwendungen. Die umlagefähigen Aufwendungen liegen mit insgesamt rund 4,20 Mio. € in etwa auf dem Niveau des Jahres 2018 mit rund 4,18 Mio. €.

Der Personalaufwand liegt rund 0,02 Mio. € bzw. 1,85 % über dem Vorjahresniveau.

WERTE (IN T€)	2019 IST	2020 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung	1.569	2.528	959	61 %
Fremdverwaltung	-88	-62	26	-29 %
Andere Lieferungen und Leistungen	10	16	6	60 %
Finanzergebnis	193	202	9	5 %
Mitgliederbetreuung	-161	-172	-11	7 %
ORDENTLICHES ERGEBNIS	1.524	2.514	989	65 %
Sonstiges Ergebnis	181	15	-167	-92 %
ERGEBNIS VOR STEUERN	1.706	2.528	822	48 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-77	-551	-474	614 %
JAHRESÜBERSCHUSS	1.628	1.977	349	21 %

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich um rund 0,15 Mio. € bzw. 4,70 % erhöht. Maßgeblich für die Steigerung sind die Abschreibungen für die Neubauten im Reinerzer Weg 9a, 15 und 17 in Bad Homburg.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,06 Mio. € bzw. 7,31 % unter dem Vorjahresniveau. Sowohl die EDV-Kosten (- 0,08 Mio. €) als auch die Marketingkosten (- 0,03 Mio. €) fielen niedriger aus als in den Vorjahren.

Der Zinsaufwand hat sich ggü. dem Vorjahr von rund 2,73 Mio. € um 0,24 Mio. € auf rund 2,50 Mio. € reduziert. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein Großteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten über Annuitätendarlehen abgebildet wird. Bei gleichbleibender Annuität sinkt im Laufe der Zeit der Zinsanteil während der Tilgungsanteil steigt. Die Tilgungen tragen zum Abbau der Verbindlichkeiten bei, welches angestrebt wird. Die gleichbleibende Annuität belastet jedoch weiterhin die Liquiditätssituation der Genossenschaft.

Das Gesamtergebnis bzw. der Jahresüberschuss fällt mit rund 1,98 Mio. € im Jahr 2020 rund 0,35 Mio. € bzw. 21,43 % höher aus als im Vorjahr. Es handelt sich insofern um ein solides Gesamtergebnis, welches dem Planwert für das Jahr 2020 i.H.v. rund 1,93 Mio. € entspricht.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, welches sich primär aus der Ausschüttung des Tochterunternehmens Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH zusammensetzt, liegt in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Erträge aus Anlageverkäufen fallen deutlich niedriger aus als im Vorjahr. Vor dem Hintergrund

des Geschäftsmodells der Genossenschaft als langfristiger Bestandhalter sind in der Regel keine Erträge aus Anlageverkäufen zu erwarten. Das Ergebnis im Jahr 2020 entspricht dieser Erwartung. Der Verkauf eines Objekts in Königstein im Jahr 2019 hat insofern eine Ausnahme dargestellt.

Ebenso hat es sich bei den außerplanmäßigen Abschreibungen im Jahr 2019 um einen Einmaleffekt gehandelt. Im Jahr 2020 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Die Steueraufwendungen liegen rund 0,47 Mio. € über dem Vorjahresniveau.

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, wobei die Höhe der Steigerung ggü. dem Vorjahr vor dem Hintergrund oben erläuteter Korrekturen der Bestandsveränderungen (Betriebskosten) nicht repräsentativ für die Folgejahre ist.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,18 Mio. € bzw. 0,74 % verringert. Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 beträgt somit rund 157,77 Mio. €.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,00 Mio. € bzw. 1,31 % verringert. Insofern haben die Abschreibungen die aktivierten Modernisierungs- und Neubaukosten überstiegen.

WERTE (IN T€)	2019 IST		2020 IST	
AKTIVA				
Anlagevermögen	152.738	96,1 %	150.739	95,5 %
Umlaufvermögen	6.208	3,9 %	6.974	4,4 %
Rechnungsabgrenzung	5	0,0 %	58	0,0 %
BILANZSUMME	158.950	100 %	157.771	100 %
PASSIVA				
Eigenkapital	39.159	24,6 %	41.497	26,3 %
... davon Geschäftsguthaben	18.639	11,7 %	19.511	12,4 %
... davon Rücklagen	19.940	12,5 %	21.390	13,6 %
... davon Bilanzgewinn	580	0,4 %	596	0,4 %
Verbindlichkeiten	118.897	74,8 %	115.033	72,9 %
Rückstellungen	60	0,0 %	458	0,3 %
Rechnungsabgrenzung	834	0,5 %	784	0,5 %
BILANZSUMME	158.950	100 %	157.771	100 %

Tabelle 4: Vermögensstruktur

WERTE (IN T€) LANGFRISTIGER BEREICH	2019 IST	2020 IST	Änderungen zum Vorjahr
VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)			
Sachanlagevermögen	152.709	150.712	-1.998
FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)			
Eigenkapital	39.159	41.497	2.338
Langfristiges Fremdkapital	112.180	108.148	-4.032
UNTERDECKUNG	-1.370	-1.067	304

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,77 Mio. € bzw. rund 12,35 % erhöht. Maßgeblich für diese Steigerung ist der Anstieg der flüssigen Mittel (Liquidität) von rund 1,67 Mio. € zum 31.12.2019 auf rund 1,91 Mio. € zum 31.12.2020.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,34 Mio. € bzw. 5,97 % auf rund 41,50 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 26,30 % (Vorjahr 24,64 %). Der Zuwachs des Geschäftsguthabens beträgt rund 0,87 Mio. € bzw. 4,68 %.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3,87 Mio. € bzw. 3,25 % verringert.

FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2020 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.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Seit Beginn der Coronavirus-Pandemie zum Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für

den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

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



Wiesbadener Straße, Bad Homburg

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

WERTE	2019 IST	2020 IST
EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital]	4,36 %	6,09 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme]	2,79 %	3,18 %
MIETENMULTIPLIKATOR [Anlagevermögen / Netto-Sollmieten]	11,56	10,91
ZINSDECKUNG (IN %) [Zinsaufwand / Netto-Sollmieten]	20,87 %	18,06 %
KAPITALDIENSTDECKUNG [Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten]	50,83 %	49,32 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren

Form langfristiger Festzinskredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

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

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

Hintergrund ist der hohe Auslastungsgrad im Baugewerbe. Laut dem Kurzbericht „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020 / 2021“ vom Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) hinterließ die Corona-Pandemie in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren in Form rückgängiger Wirtschaftsleistungen von bis zu 11,30 % ggü. dem Vorjahr. Lediglich das Baugewerbe konnte im Jahr 2020 eine Zunahme der Bruttowertschöpfung um 1,40 % aufweisen. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

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 weiterhin nicht ganz abgeschlossen und bedarf daher unverändert eines deutlich erhöhten Ressourcenaufwands zur Einführung / Entwicklung sowie zur teil- und zeitweisen Abbildung von Prozessen außerhalb des EDV-Systems.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Zudem besteht grundsätzlich das Risiko fehlender / erkrankter Mitarbeiter, erhöhter Zahlungsausfälle unserer Mieter / Mitglieder, erhöhte Leerstände durch eine erschwerte Vermietung sowie eine restriktivere Kreditvergabe von Banken. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietverhältnisse.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere



Gluckensteinweg / Kelkheimer Straße, Bad Homburg

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

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Die wirtschaftliche und zugleich faire Mietpreisgestaltung ermöglicht die Chance von Mieterhöhungen bis zur Marktmiete. Diese Chance widerspricht der Mietenstrategie der Genossenschaft und sollte daher nur in Ausnahmefällen proaktiv angegangen werden.

Als Bestandshalter von zurzeit 2.476 eigenen Wohneinheiten in mehrheitlich nachgefragten Wohnlagen verfügt die Genossenschaft über Quartiersentwicklungspotentiale, d.h. Potentiale für den Neubau von Wohnungen auf Bestandsgrundstücken. Die Realisierung von Neubauten auf Bestandsgrundstücken ermöglicht die Chance, aufgrund der eingesparten Grundstückskosten bei einem geringen 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 Bedarfs an Wohnraum im Hochtaunuskreis, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe ist eine weitere positive Entwicklung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Coronavirus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen eintreffen, wird im Planjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,7 Mio. € gerechnet. Maßgeblich für das geringere erwartete Ergebnis ggü. dem Jahr 2020 ist das höhere Investitionsvolumen im Bereich Instandhaltung.

Bad Homburg vor der Höhe, den 19.03.2021

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Dr. Groth


Hölz


Hüke

BILANZ 2020

Wiesbadener Straße, Bad Homburg



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.063,00	2.488,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.593.554,55		144.871.347,59
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.928.531,46		1.936.698,46
Grundstücke ohne Bauten	108.546,29		29.823,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		1,00
Geschäftsausstattung	79.490,00		95.361,00
Anlagen im Bau	0,00		5.752.957,41
Bauvorbereitungskosten	0,00		21.759,15
		150.711.638,28	152.709.463,88
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT			
		150.738.951,28	152.738.201,88
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	4.149.908,01		3.746.344,33
Andere Vorräte	3.859,88	4.153.767,89	4.469,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		163.114,87	165.302,06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,50	0,50
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		642.645,33	536.027,81
Sonstige Vermögensgegenstände		107.375,75	78.062,47
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.907.478,99	1.677.316,04
UMLAUFVERMÖGEN INGESAMT			
		6.974.383,33	6.207.522,55
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		253,31
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	57.554,52	57.554,52	4.278,65
BILANZSUMME			
		157.770.889,13	158.950.256,39
TREUHANDVERMÖGEN			
		87.042,23	120.018,73

PASSIVA

EIGENKAPITAL	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		404.373,10		287.921,02
der verbleibenden Mitglieder		19.012.911,69		18.321.411,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen		93.581,82		29.675,31
			19.510.866,61	18.639.007,96
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		4.415.000,00		4.190.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt	225.000,00			
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt				(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage		14.475.000,00		13.250.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt	1.225.000,00			
davon aus Jahresüberschuss 2019 eingestellt				(950.000,00)
			21.390.000,00	19.940.000,00
BILANZGEWINN				
Vortrag aus Vorjahr (2019)		68.470,53		101.523,85
Jahresüberschuss (2020)		1.977.435,78		1.628.489,74
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.450.000,00		-1.150.000,00
			595.906,31	580.013,59
EIGENKAPITAL INGESAMT			41.496.772,92	39.159.021,55
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen		392.741,69		0,00
Sonstige Rückstellungen		65.000,00	457.741,69	60.000,00
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		103.046.448,66		108.102.448,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		5.101.884,03		4.077.609,27
Erhaltene Anzahlungen		5.036.022,54		4.951.607,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.091.074,00		1.117.076,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		358.826,87		348.077,00
Sonstige Verbindlichkeiten		398.480,02		300.607,70
(davon aus Steuern: 6.050,83; i.Vj. 2.565,66)			115.032.736,12	118.897.426,66
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			783.638,40	833.808,18
BILANZSUMME			157.770.889,13	158.950.256,39
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN			87.042,23	120.018,73

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	17.795.694,16		17.179.050,45
aus Betreuungstätigkeit	53.833,17	17.849.527,33	81.550,82
Veränderungen des Bestandes an Unfertigen Leistungen		403.563,68	-263.517,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.282,00	94.720,00
Sonstige betriebliche Erträge		258.375,49	681.215,71
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.386.511,73	8.034.060,66
ROHERGEBNIS		10.162.236,77	9.738.959,10
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	1.012.245,31		1.011.162,16
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 3.366,54 (Vorjahr: 10.373,46)	208.491,80	1.220.737,11	187.417,03
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.430.303,01	3.541.293,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.258,88	862.316,42
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		297.090,00	297.090,00
Sonstige Zinserträge		18.597,51	13.447,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.494.666,61	2.732.314,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag		550.681,47	77.173,92
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		1.982.277,20	1.637.818,29
Sonstige Steuern		4.841,42	9.328,55
JAHRESÜBERSCHUSS		1.977.435,78	1.628.489,74
Vortrag aus dem Vorjahr		68.470,53	101.523,85
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.450.000,00	1.150.000,00
BILANZGEWINN		595.906,31	580.013,59

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2020

Gluckensteinweg, 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 129 – 20215) mit 2 % abgeschrieben.
- Bei den Garagen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 33 bzw. 50 Jahren zugrunde gelegt.
- Die im Jahr 2014 angekauften Tiefgaragenplätze (VE 501) werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.
- Geschäftsausstattung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode entsprechend den amtlichen Afa-Tabellen zeitanteilig.
- Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis von 250,00 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 mit dem Verbrauchsfolgeverfahren FIFO bewertet.

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 Bezug der zum 01.03.2020 fertiggestellten Wohnungen im Reinerzger Weg 15 - 17 in Bad Homburg (16 Wohnungen) zurückzuführen.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen ein im Erbbaurecht erworbenes Grundstück, welches in den nächsten zwei Jahren bebaut werden soll (Projekt „Am Hühnerstein“).

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

Die bei den **Bauten auf fremden Grundstücken** ausgewiesenen acht Garagen auf einem Pachtgrundstück in 61462 Königstein-Mammolshain wurden mit Besitzübergang 31.12.2020 an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH verkauft.

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

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 2020 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 129.170,30 €, das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 577.340,10 €.

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

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

Die **Forderungen aus Vermietung** sind gegen-

GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE

	Wohnungen	Garagen	Gewerbereinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.191	407	7
a) auf eigenen Grundstücken	2.059	366	4
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
GESAMT	2.476	407	11
a) auf eigenen Grundstücken	2.102	366	4
b) auf Erbbaurechten	374	41	7

über dem Vorjahr nahezu unverändert (-2,2 T€). Wie im Vorjahr erfolgte die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten im Dezember mit Fälligkeit im Februar des Folgejahres. In Höhe von 37,0 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die am 04. Januar und 01. Februar 2021 ausgeglichen wurden. Bei beendeteten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben.

Der Ausweis der **Forderungen an verbundene Unternehmen** betrifft Forderungen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 642.645,33 € (i. Vj. 536.027,81 €).

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen Forderungen an das Finanzamt aus überzahlter Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag für das Jahr 2020 (63,0 T€) sowie Schadenersatzansprüche gegen Dritte (37,5 T€) 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 Aufwand des Jahres 2021 (vorausgezahlte Erbbauzinsen).

PASSIVA

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 691,5 T€ auf 19.012,9 T€ (Vj. 18.321,4 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 225,0 T€ zugeführt (Vj. 200,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 1.225,0 T€ zugeführt (Vj. 950,0 T€ Zuführung).

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

Die Steuerrückstellungen betreffen die erwarteten Steuerzahlungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Jahre 2019 und 2020.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 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 planmäßigen Tilgungen von 4.215,7 T€, der vorzeitigen Ablösung eines Terminkredits 750,0 T€ sowie Rückzahlungen von drei Darlehen bei Fälligkeit (89,0 T€).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch Valutierungen in Höhe von 1.125,0 T€ für Investitionen im Bestand, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 100,7 T€ gegenüberstehen, erhöht.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** erhöhten sich um 84,4 T€ auf 5.036,0 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Der um 26,0 T€ gegenüber dem Vorjahr verminderte Ausweis der **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betrifft im Wesentlichen die Abrechnungsergebnisse der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2019 im Dezember 2020.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 10,7 T€ erhöht, sie betreffen überwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 97,9 T€ erhöht. 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 begann ab 01.07.2016 zeitanteilig über die 20-jährige Laufzeit.

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** haben sich um 597,7 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (sh. Tabelle auf Seite 34 oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 597,4 T€ (4,52 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 24,4 T€ erhöht. Die Erhöhung der Netto-Sollmieten ist in Höhe von 292,1 T€ auf den Zugang des Neubaus Reinerzer Weg 9 a, 15 und 17 zurückzuführen. Den abgerechneten Betriebskosten

ANLAGENSPIEGEL

	AK/HK	Ifd. Jahr			Summe	Afa Vorjahre	Afa Ifd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.20	01.01.20	Zugänge	Abgänge	31.12.20	31.12.20
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.680,50	0,00	0,00	0,00	7.680,50	5.192,50	1.425,00	0,00	6.617,50	1.063,00
Grundstücke mit Wohnbauten	198.156.756,46	629.748,07	-16.435,04	6.451.795,27	205.221.864,76	53.285.408,87	3.342.901,34	0,00	56.628.310,21	148.593.554,55
Geschäftsbauten	3.326.484,54	42.787,60	0,00	0,00	3.369.272,14	1.389.786,08	50.954,60	0,00	1.440.740,68	1.928.531,46
Grundstücke ohne Bauten	29.823,29	78.723,00	0,00	0,00	108.546,29	0,00	0,00	0,00	0,00	108.546,29
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	-32.520,87	0,00	0,00	32.519,87	0,00	-32.519,87	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	375.137,11	35.390,07	-43.509,39	0,00	367.017,79	279.776,11	35.022,07	-27.270,39	287.527,79	79.490,00
Anlagen im Bau	5.752.957,41	698.837,86	0,00	-6.451.795,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	21.759,15	0,00	-21.759,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen	207.730.885,31	1.485.486,60	-114.224,45	0,00	209.102.147,46	54.992.683,43	3.430.303,01	-59.790,26	58.363.196,18	150.738.951,28

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	163.114,87	163.114,87	0,00
Vorjahr	165.302,06	165.302,06	0,00
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	0,50	0,50	0,00
Vorjahr	0,50	0,50	0,00
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	642.645,33	307.645,33	335.000,00
Vorjahr	536.027,81	536.027,81	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	107.375,75	107.375,75	0,00
Vorjahr	78.062,47	78.062,47	0,00
GESAMT:	913.136,45	578.136,45	335.000,00
Vorjahr	779.392,84	779.392,84	0,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2020	2021	2022-2025	2026 ff.	gesichert €	Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeiten				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	103.046.448,66	4.426.439,89	16.810.705,59	81.809.303,18	103.046.448,66	GPR*
(Vorjahr)	108.102.448,17	4.106.905,65	18.011.992,56	85.983.549,96	108.102.448,17	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	5.101.884,03	92.194,70	418.745,97	4.590.943,36	5.043.471,30	GPR*
(Vorjahr)	4.077.609,27	125.229,42	498.465,70	3.453.914,15	4.002.939,21	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	5.036.022,54	5.036.022,54	0,00	0,00		
(Vorjahr)	4.951.607,79	4.951.607,79	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	1.091.074,00	1.091.074,00	0,00	0,00		
(Vorjahr)	1.117.076,73	1.117.076,73	0,00	0,00		
AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	358.826,87	358.826,87	0,00	0,00		
(Vorjahr)	348.077,00	348.077,00	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	398.480,02	398.480,02	0,00	0,00		
(Vorjahr)	300.607,70	300.607,70	0,00	0,00		
INSGESAMT:	115.032.736,12	11.403.038,02	17.229.451,56	86.400.246,54		
(Vorjahr)	118.897.426,66	10.949.504,29	18.510.458,26	89.437.464,11		

*GPR = Grundpfandrechte

UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2020	2019	2018
	€	€	€
Netto-Sollmieten	13.810.553,90	13.213.097,92	12.859.538,62
Abger. Betriebskosten	4.172.375,41	4.147.978,72	4.090.900,88
Erlösschmälerungen	- 187.135,15	- 182.026,19	- 144.382,70
Umsatzerlöse	17.795.694,16	17.179.050,45	16.806.056,80

des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 144,2 T€ (Vj. 134,0 T€).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** betreffen die Verwaltung des Wohnungsbestandes für die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. Im Rahmen des Betreuungsvertrags mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe werden 148 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und 131 Tiefgaragenstellplätze verwaltet. Der Rückgang der Umsatzerlöse um 27,7 T€ resultiert aus der ganzjährigen Auswirkung der Kündigung eines Verwaltervertrags durch die Stadt Bad Homburg zum 31.08.2019.

Die Erhöhungen des Bestandes an unfertigen Leistungen betreffen überwiegend Nachholeffekte von in Vorjahren aufgrund nicht sachgerechter Anwendung des zum 01.10.2018 neu eingeführten EDV-Systems unterbliebener Erfassung von

umlage- und abrechnungsfähigen Betriebs- und Heizkosten.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen für den Neubau Reinerzener Weg, Nieder-Erlenbacher Weg und Erlenweg 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 22,2 T€ gestiegen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,84 %, im Vorjahr 6,94 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 111,0 T€ vermindert und sind im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr auf die nicht

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2020	2019	2018
	€	€	€
Eintrittsgelder	13.300,00	13.300,00	10.900,00
Erbbauzinsen	12.560,44	12.560,92	12.560,44
Versicherungsentschädigungen	120.976,75	176.557,98	57.755,82
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	9.351,53	0,00	0,00
Kontenbereinigungen	2.821,53	13.774,64	20.566,08
Anlageverkäufe	17.349,38	356.994,44	3.285,00
Bürgschaftsgebühren*	52.789,86	56.075,96	59.325,95
Schadenersatz durch Mieter	8.953,67	14.989,20	3.638,07
Sonstige Erträge	20.272,33	36.962,57	6.620,91

*von verbundenen Unternehmen

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	2020	2019	2018
	€	€	€
Erbbauzinsen	410.765,39	410.701,07	408.764,33
Umlagefähige Betriebskosten	3.869.456,77	3.605.279,91	3.832.132,65
Umlagefähige Grundsteuer	334.792,14	332.133,61	328.181,09
Instandhaltungskosten	3.377.067,62	3.474.094,52	3.430.627,23

vorliegende Notwendigkeit von Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zurückzuführen.

Die gegenüber dem Vorjahr um 63,1 T€ verminderten **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 5,1 T€ erhöht.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus und dem Verzicht auf die Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten um 237,6 T€ auf 2.494,7 T€ (Vj. 2.732,3 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die Zuführungen zu den Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie die Nachzahlung der Körperschaftsteuer für das Jahr 2018.

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 Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg durch ein Grundpfandrecht gesichert. Das Darlehen weist zum 31.12.2020 eine Restschuld in Höhe von 347,4 T€ (Vj. 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 Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen. Die Darlehen weisen zum 31.12.2020 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 10.220,7 T€ (Vj. 10.869,6 T€) aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 350,0 T€ nominal für ein weiteres Dar-

lehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2020 eine Restschuld in Höhe von 293,5 T€ (Vj. 311,7 T€) aus.

SONSTIGE NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

- 285,0 T€ im Jahr 2021 aus den Verträgen für die Planung und Vermessung des Neubauprojekts Am Hühnerstein,
- 410,7 T€ p.a. aus Erbbauzinsverträgen. Die überwiegende Anzahl der Objekte betrifft den bis zum 31.12.2092 gültigen Erbbauzinsvertrag mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe,
- 42,2 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 2020 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 70 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 2.160 (Vj. Erhöhung um 3.789).

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 01.01.2020	5.274	62.614
Zugang	207	4.087
Abgang	137	1.927
Stand 31.12.2020	5.344	62.774
Zugang		
Nettozugang	70	2.160
Abgang		
Tod	49	504
Kündigung	77	962
Ausschluss	1	11
Übertragungen	10	93
Teilübertragungen		42
Kündigung weit. Anteile		315
	137	1.927

GESCHÄFTSGUTHABEN

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2020	18.321.411,63 €
Zugang	1.213.935,40 €
Abgang	522.435,34 €
Stand 31.12.2020	19.012.911,69 €
Nettozugang	+ 691.500,06 € = 3,77 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 19.432.200,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 419.288,31 € 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 1.637.700,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2020 um 13.200,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2020 beträgt 18.318.014,94 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2020 wurden 25 Mitarbeiter beschäftigt:

	2020	2019	2018
Vollzeitbeschäftigte	10	10	10
Teilzeitbeschäftigte	4	3	3
Verwaltungsangestellte	14	13	13
Verwaltungsangestellte rechnerisch	12,0	11,5	11,5
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	10	10	10
Beschäftigte insgesamt	25	24	24
Auszubildende	1	0	0

VORSTAND

Dr. Sven Groth - hauptamtlich

Bertram Huke - nebenamtlich
Jürgen Hölz - nebenamtlich

AUFSICHTSRAT

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

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

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

GEWINNVERTEILUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 595.906,31 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	549.483,70 €
Vortrag auf neue Rechnung	46.422,61 €
Bilanzgewinn	595.906,31 €


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 19.03.2021

Hochtaunus Baugenossenschaft eG
Der Vorstand


Dr. Groth


Hölz


Huke

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben während des Berichtsjahres 2020 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 02.07.2020 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr Jürgen Banzer MdL, Frau Regina Hartmann und Herr Gerhard Trumpp schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 08.09.2020 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 Holger Biberger, Frau Christine Erk, Frau Regina Hartmann, Herr Horst Neugebauer und Herr Gerhard Trumpp (Vorsitzender). Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Andreas Beckmann, Frau Christine Erk, Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr (Vorsitzende) und Herr Horst Neugebauer.

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

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 28.03.2020 bis 19.03.2021 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020. In der Prüfung wurde folgendes festgestellt:

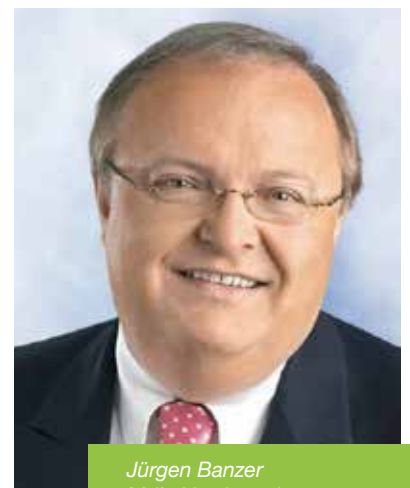
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, den Vorschriften der Satzung und den gesetzlichen Anforderungen.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2020 wird maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.
- Der Lagebericht 2020 steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Der Lagebericht 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.
- Der Vorstand hat seine Tätigkeit in Übereinstimmung mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß ausgeübt.
- Der Aufsichtsrat ist seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 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 17.05.2021

Jürgen Banzer MdL
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Jürgen Banzer
MdL, Vorsitzender

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Zum Gleichen, Oberursel



BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Altkönigstraße	1, 3, 5+7	301	24	1	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	39+41	33	17	-	-	1954	-
61350	Altkönigstraße	38+40	64	18	-	-	1959	-
61350	Altkönigstraße	2	302	6	-	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	34+36	303	8	2	-	1957	-
61350	Bachstraße	2	304	4	-	-	1827	-
61352	Burgholzhäuser Straße	23	321	9	-	-	1963	-
61348	Carolinenstraße	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinenstraße	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhäuser Straße	41	322	9	-	-	1972	-
61352	Erlenweg	21+23	17	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	25+27	18	16	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	37, 39, 41+43	35	32	-	-	1955	-
61352	Erlenweg	11	119	20	-	22	1983	2024
61352	Erlenweg	9	120	12	-	-	1983	2024
61352	Erlenweg	17+19	306	14	-	-	1952	-
61348	Feldbergstraße	6+8	307	10	-	-	1919	-
61348	Feldbergstraße	11	308	4	-	1	1919	-
61352	Feldstraße	53a	131	3	-	-	2016	-
61352	Feldstraße	47, 49, 51+53	5	21	-	-	1950	-
61352	Frankfurter Landstraße	132	309	11	-	-	1918	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9+11	36	14	-	-	1956	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1+3	38	17	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	13	41	9	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	5	58	9	-	-	1958	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9-13	403	-	-	7	-	-
61350	Gartenfeldstraße	52-62	20214	52	-	-	1971	-
61350	Georg-Schudt-Straße	2, 4, 6+8	22	23	-	-	1954	-
61350	Georg-Schudt-Straße	5+7	36	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	-
61350	Mammolshainer Straße	9+11, 13+15	51	24	-	-	1958	-



Schlosspark, Bad Homburg

BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Mammolshainer Straße	12	64	9	-	-	1959	-
61350	Mammolshainer Straße	7	90	9	-	-	1964	-
61350	Mammolshainer Straße	3+5	112	26	-	6	1977	-
61350	Mammolshainer Straße	7	408	-	-	4	-	-
61350	Mammolshainer Straße	1	409	-	-	19	-	-
61348	Rathausstraße	8	113	3	1	-	1873	-
61348	Reinerzer Weg	9, 11+13	20	17	-	-	1953	-
61348	Reinerzer Weg	9a	130	8	-	-	2019	-
61348	Reinerzer Weg	10+12	25	16	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	14+16	30	18	-	-	1954	-
61348	Reinerzer Weg	15+17	129	16	-	31	2020	-
61348	Reinerzer Weg	12a	93	12	-	-	1965	-
61348	Reinerzer Weg	16	402	-	-	7	-	-
61350	Salzbrunner Weg	17+19	23	15	-	-	1954	-
61350	Salzbrunner Weg	17	406	-	-	2	-	-
61350	Schneidhainer Straße	5	86	12	-	-	1965	-
61350	Schneidhainer Straße	3	87	12	-	-	1965	-
61350	Schönberger Straße	1, 3, 5+7	3	20	-	-	1950	-
61348	Schulstraße	1+1a	324	10	-	-	1969	-
61348	Seifgrundstraße	11+13	24	18	-	-	1954	-
61348	Seifgrundstraße	20+22	29	24	-	-	1954	-
61350	Sodener Straße	2, 4, 6+8	61	40	-	-	1959	-
61348	Spandauer Weg	26	141	12	-	-	1964	-
61350	Stedter Weg	17	75	20	-	-	1963	-
61350	Stedter Weg	58	104	60	-	-	1972	-
61350	Stierstädter Straße	1	94	25	-	-	1967	-
61348	Stierstädter Straße	9	96	25	-	-	1967	-
61348	Thomasstraße	4	53	7	2	-	1958	-
61348	Urseler Straße	37, 37a, 39, 41, 43+43a	318	27	-	-	1926	-
61348	Urseler Straße	45, 47, 49+51	319	22	2	-	1926	-
61348	Urseler Straße	53, 53a, 55, 57, 59+59a	320	35	-	-	1926	-
61348	Urseler Straße	51	417	-	-	4	1994	-
61350	Usinger Weg	9	101	8	-	-	1970	-
61350	Usinger Weg	9	407	-	-	4	-	-
61350	Weilburger Straße	50, 52, 54, 56, 58+60	2	22	-	-	1950	-
61350	Wiesbadener Str.	2a-f	133	16	-	29	2016	-
61350	Wiesbadener Straße	2+4, 10+12	16	28	-	-	1953	-
61350	Wiesbadener Straße	15+17	36	23	-	-	1956	-
61350	Wiesbadener Straße	6+8	48	14	-	-	1957	-
61350	Wiesbadener Straße	14+16	52	14	-	-	1958	-
61350	Wiesbadener Straße	19+21	61	20	-	-	1959	-
61350	Wiesbadener Straße	15-21	404	-	-	23	-	-
61350	Zeilsheimer Weg	1	87	12	-	-	1965	-
61350	Zeilsheimer Weg	3	89	12	-	-	1964	-
61348	Zum Dornbach	5+7	6	11	-	-	1951	-
61352	Zum Dornbach	6	131	3	-	-	2016	-
Bad Homburg gesamt				1909	11	327		



Hartmuthstraße, 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	-	-	-	-
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	19	

OBERURSEL (TAUNUS)

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

KÖNIGSTEIN I. TS.

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61462	Am Hasensprung	22	144	14	-	4	1966	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	Kuckucksweg	2c	147	6	-	-	1958	-
61462	Kurmainzer Straße	1	146	5	-	-	1927	-
61462	Le-Mele-Straße	24	111	20	-	-	1975	-
61462	Limburger Straße	18b	95	23	-	-	1966	-
61462	Limburger Straße	18c	102	23	-	-	1969	-
61462	Limburger Straße	26a+b	83	18	-	-	1963	-
61462	Schlesische Straße	2-6	148	24	-	-	1960	-
61462	Steinweg	18+20	121	32	-	20	1985	-
61462	Steinweg	22	125	9	-	-	1989	-
Königstein gesamt				260	0	47		



Stadtpanorama, Kronberg

WOHNUNGSBESTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.909

Wohnungen in
Bad Homburg v.d.H.

260

Wohnungen in
Königstein im Taunus

222

Wohnungen in
Kronberg im Taunus

85

Wohnungen in
Oberursel (Taunus)

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

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

E-Mail info@hochtaunusbau.de

WWW.HOCHTAUNUSBAU.DE