



HOCHTAUNUSBAU

GESCHÄFTSBERICHT

2021

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



DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2021	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	5.418	5.344	5.274
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	19.609	19.013	18.321
Eigene Wohnungen	2.476	2.476	2.460
Fremdverwaltung Wohnungen	148	148	148
Umsatz (in T€)	18.293	17.850	17.261
Bilanzsumme (in T€)	155.984	157.771	158.950
Anlagevermögen (in T€)	149.268	150.712	152.709
Eigenkapital (in T€)	44.188	41.497	39.159
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	28,3	26,3	24,6
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	103.690	108.148	112.180
Nettomiettertrag (in T€)	14.069	13.810	13.213
Nettomiettertrag (€ je qm)	7,2	7,0	6,8
Fluktuationsrate (in %)	5,9	5,1	5,8
Instandhaltung (in T€)	2.886	3.377	3.474
Instandhaltung (€ je qm)	18,5	21,7	22,5
Personalaufwand (in T€)	1.254	1.221	1.199
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	6,9	6,8	6,9
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	3.024	2.528	1.705
Ertragssteuern (in T€)	339	551	77
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	2.685	1.977	1.628

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

INHALT

Bericht des Vorstandes	4
Projekt „Am Hühnerstein“	6
Fassade mit neuem Anstrich	7
Aufstockungen in der Jacobistraße	8
Liste der Vertreter	10
Aufsichtsrat und Vorstand	12
Lagebericht	13
Bilanz 2021	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; Felix Holland

2021: INVESTITIONEN IN NEUE WOHNUNGEN UND SERVICE-ANGEBOTE FÜR UNSERE MITGLIEDER



*Dr. Sven Groth
Diplom-Kaufmann*



*Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur*



*Bertram Huke
Geschäftsführer*

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2021 stand bei der Hochtaunus Baugenossenschaft eG ganz im Zeichen unserer Mitglieder. Trotz den nach wie vor deutlich spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie konnten wir wichtige Weichen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft stellen. Das verdanken wir dem tatkräftigen Engagement von Mitarbeitern, Vertretern, Aufsichtsrat und unseren Partnern aus der Wirtschaft, bei denen wir uns allen sehr herzlich für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Mitbestimmung wird bei Genossenschaften wie der Hochtaunusbau groß geschrieben. Nicht umsonst, denn schließlich sind die Mitglieder zugleich Miteigentümer „ihrer“ Genossenschaft. 2021 war es wieder soweit: Die Vertreterwahlen für die Wahlperiode von 2022 bis 2026 standen an und konnten trotz Pandemie erfolgreich umgesetzt werden. Im Rahmen der Vertreterversammlung am 23. Juni 2021 kamen die bisherigen und die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter im Bad Homburger Kurhaus zusammen. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der Genossenschaft und bestimmen den Kurs des Unternehmens aktiv mit. Gleichzeitig fungieren sie als Bindeglied zu den Mitgliedern und haben für ihre Anliegen ein offenes Ohr. Eine Übersicht der Vertreter in den fünf Wahlbezirken finden Sie auf unserer Website.



Beim Spatenstich für das Projekt „Am Hühnerstein“: Aufsichtsratsvorsitzender Jürgen Banzer MdL, Bad Homburgs Oberbürgermeister Alexander Hetjes sowie die Vorstandsmitglieder Dr. Sven Groth und Jürgen Hölz.

Eben diese haben wir 2021 für Sie noch nutzerfreundlicher gestaltet. Unter www.hochtaunusbau.de finden Sie seither noch leichter die für Sie relevanten Informationen. Navigationskacheln gleich zu Beginn der Startseite leiten Sie in die verschiedenen Themenbereiche. Für Interessenten und neue Mitglieder haben wir zudem ein informatives Erklärvideo produziert und eine Übersicht all unserer Liegenschaften auf einer Karte zusammengestellt. Derzeit laufen die Arbeiten an unserem neuen Kundenportal – ein weiterer Schritt, um unseren Mitgliedern weitere Serviceleistungen rund um ihre Wohnung an einem Ort gebündelt anzubieten.

Wirtschaftlich steht die Hochtaunusbau auf einem stabilen Fundament, wie Sie dem Lagebericht entnehmen können. Das Geschäftsjahr 2021 konnten wir mit einem positiven Jahresergebnis von rund 2,7 Millionen Euro abschließen.

Auch im Jahr 2021 haben wir in die Modernisierung und die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes investiert. So konnten wir beispielsweise Ende des Jahres mit dem Spatenstich den Baubeginn für unser neues Projekt „Am Hühnerstein“ in Bad Homburg einläuten. Zudem haben wir in verschiedene andere Liegenschaften investiert, darunter beispielsweise die Fassadensanierung im Reinerzer Weg und die Aufstockungen in der Jacobistraße, über die wir auf den folgenden Seiten näher berichten.

Wir bedanken uns an dieser Stelle noch einmal sehr herzlich bei unserem Aufsichtsrat, den Mitgliedern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle, unseren Vertreterinnen und Vertretern sowie bei all unseren Partnern für das erfolgreiche Jahr 2021. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Bleiben Sie gesund!



16 NEUE WOHNUNGEN ENTSTEHEN IM PROJEKT „AM HÜHNERSTEIN“

Die Hochtaunusbau bemüht sich stets, neuen Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. So auch im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach. Dort errichtet die Genossenschaft mit dem Bauprojekt „Am Hühnerstein“ zwei Gebäude mit insgesamt 16 neuen Wohneinheiten, die allesamt aus 4-Zimmer-Wohnungen bestehen. Die Hochtaunusbau hat dabei darauf geachtet, dass die Wohnflächen nicht zu groß ausfallen, damit das Angebot bezahlbar bleibt. Die Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe vor allem für Familien attraktiv, aber auch kleinere Haushalte, die wegen Homeoffice zusätzlichen Platz suchen, werden angesprochen.

Da die Parksituation in Städten wie Bad Homburg oftmals schwierig ist, werden die neuen Gebäude mit einer Tiefgarage und umliegenden Stellplätzen ausgestattet. Bewohner des Erdgeschosses können den angebauten Garten nutzen, während ihre Nachbarn im Dach- sowie ersten Obergeschoss auf großzügigen Balkonen oder Dachterrassen entspannen können. Die Baugenehmigung für das neue Projekt der Hochtaunusbau wurde am 23. September 2021 erteilt. Am 13. Dezember 2021 konnte dann bereits im Rahmen eines symbolischen „Spatenstichs“ das Projekt offiziell begonnen werden. Mit der Fertigstellung wird planmäßig, das heißt ohne Corona-bedingte Lieferengpässe, im Sommer 2023 gerechnet.

FASSADE MIT NEUEM ANSTRICH

Nachdem in Bad Homburg im Reinerzer Weg die letzten Arbeiten an den Neubauten abgeschlossen wurden, war es an der Zeit, die angrenzenden Bestandsgebäude zu sanieren. Die Häuser im Reinerzer Weg 9, 11 und 13 erhielten einen neuen Fassadenanstrich in den Farben der Hochtaunusbau. Damit sehen die Gebäude modern und einheitlich aus, sodass der Eindruck eines zusammengehörigen Quartiers der Genos-

senschaft und ihrer Mitglieder entsteht. Neben dem neuen Anstrich wurden auch die Balkone instandgesetzt und mit einem neuen Geländer ausgestattet. Außerdem nutzt die Hochtaunusbau die für die Sanierung notwendigen Gerüste, um zusätzlich eine neue Taubenabwehr zu installieren. Damit sollen auch künftig die Gehwege und Gebäude sauber gehalten und vor Dreck geschützt werden.



AUFSTOCKUNGEN IN DER JACOBISTRASSE

Eine moderne Wohnung mit Blick über Bad Homburg können bald die Bewohner der insgesamt fünf neuen Penthäuser in der Jacobistraße genießen. Auf den Gebäuden 10 und 12 werden zwei Penthäuser mit jeweils drei Zimmern und ca. 90 qm sowie ca. 75 qm errichtet. Auf den Häusern 14 und 16 entstehen zwei Penthäuser mit ca. 90 qm und ca. 60 qm sowie jeweils drei Zimmern und ein Penthaus mit zwei Zimmern und ca. 55 qm. Die gegenüberliegenden Gebäude in der Jacobistraße wurden bereits aufgestockt. Ähnlich werden auch die neuen Wohnungen aussehen.

Die Aufstockung beginnt in der Jacobistraße 10 und 12 und wird anschließend bei den weiteren Gebäuden fortgesetzt. Die modernen Penthäuser bieten nicht nur eine begehrte Wohnlage in der Nähe der Innenstadt, sondern verfügen auch über großzügige Flächen, die es mit Leben zu füllen gilt. Die Dachterrassen laden zudem zum Entspannen mit Blick über die Stadt mit Freunden und Familie ein. Neben den Bewohnern der neuen Wohnungen können sich auch die aktuellen Mieter über die Aufstockung freuen. Die Hochtausbau wertet das Quartier und insbesondere die Bestandsgebäude sichtbar auf. Nicht nur erhält die Außenfassade einen neuen Anstrich, auch die Treppenhäuser werden erneuert. Zusätzlich werden die Bestandswohnungen um Balkone ergänzt.





LISTE DER VERTRETER

1. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG I

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

2. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG II

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

3. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG III

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

4. WAHLBEZIRK: KÖNIGSTEIN, KRONBERG UND OBERURSEL

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

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

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

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT



Jürgen
Banzer, MdL
Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



Gerhard
Trumpp,
stellv. Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



Christine
Erk,
Schriftführerin

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023



Regina
Hartmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2022



OB a.D. Dr.
Ursula
Jungherr

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Andreas
Beckmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Holger
Biburger

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023



OB
Alexander
Hetjes

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2021



Horst
Neugebauer

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2023

VORSTAND



Dr. Sven Groth,
Diplom-Kaufmann

hauptamtlich bestellt
bis 30.09.2024



Jürgen Hölz,
Diplom-Ingenieur

nebenamtlich
bestellt
bis 28.02.2026



Bertram Huke,
Geschäftsführer

nebenamtlich
bestellt
bis 28.02.2026

GESAMTPROKURA GEM § 49 (2) HGB

Martina Pels

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE GEM. § 54 (1) HGB

Yvonne Herrmann
Doris Klarner

LAGEBERICHT

Reinerzer Weg, Bad Homburg



LAGEBERICHT 2021

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

Laut dem Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. war die gesamtwirtschaftliche Lage auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Gleiches gilt auf europäischer Ebene: Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie jedoch – analog dem Vorjahr – als robust und widerstandsfähig erwiesen. Im Vorkrisenvergleich, d.h. der Vergleich der Bruttowertschöpfung 2021 gegenüber 2019, wird gar die stabilisierende Funktion des Grundstücks- und Wohnungswesens deutlich. Denn lediglich im Baugewerbe (+ 3,3 %), im Bereich Information und Kommunikation (+ 2,3 %) und in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+ 0,6 %) konnte das Vorkrisenniveau übertroffen werden. Alle anderen Wirtschaftsbereiche liegen weiterhin unter dem Vorkrisenniveau.

Laut der Hessischen Gemeindestatistik 2021 wuchs die Einwohneranzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2020 (ggü. dem Vorjahr) um 367 Personen bzw. 0,15 %.

Während die Stadt Oberursel (+ 0,29 %) im Jahr 2020 erneut gewachsen ist, ist die Einwohneranzahl in Kronberg (- 0,07 %), Bad Homburg (- 0,25 %) und Königstein (- 0,68 %) abermals leicht zurückgegangen. Analog zur Größe der jeweiligen Kommune entwickelte sich die Anzahl der Neubau-Fertigstellungen 2020 in Bad Homburg (+ 156 Wohnungen), Oberursel (+ 135 Wohnungen), Kronberg (+ 70 Wohnungen) und Königstein (+ 34 Wohnungen).

Die erste mittelfristige Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2035 nach dem Corona-Jahr 2020 des Statistischen Bundesamts beschreibt die demografische Situation in Deutschland und in den Bundesländern im Corona-Jahr 2020 und darüber hinaus. Hiernach betrug die Bevölkerungszahl zum 31.12.2020 in Deutschland 83,155 Mio. Personen. Zum ersten Mal seit 2011 nahm die Bevölkerungsanzahl in Deutschland damit ab. Zwischen 2011 und 2019 wuchs die Bevölkerung hingegen durchschnittlich um 0,4 % pro Jahr.

Entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung ist laut Statistischem Bundesamt unverändert die Nettozuwanderung nach Deutschland, schwerpunktmäßig aus dem europäischen Ausland. Ohne diese würde die deutsche Bevölkerung bereits seit einem halben Jahrhundert schrumpfen und auch innerhalb der nächsten 15 Jahre um 5,8 Mio. abnehmen. Besonderer Aufmerksamkeit bedarf hierbei der Bevölkerung im Erwerbsalter, da die großen Baby-Boom-Jahrgänge aus dem Erwerbsalter ausscheiden und ihnen viel schwächer besetzte jüngere Jahrgänge im Erwerbsalter nachfolgen. Dieser bekannte „Mega-Trend“ wird bis zum Jahr 2035 nicht mehr nur diskutiert, sondern effektiv spürbar werden. Innerhalb der Bundesländer werden jedoch unterschiedliche Entwicklungen erwartet: Der Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird voraussichtlich in Bayern und Hessen am geringsten ausfallen, am stärksten hingegen in Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Insgesamt ist insofern davon auszugehen, dass der Hochtaunuskreis und hierbei insbesondere die Stadt Bad Homburg auch langfristig ein attraktiver Wohnstandort mit – zumindest – stabiler Wohnnachfrage bleibt.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2021 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten im eigenen Bestand bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die insgesamt 2.476 Wohneinheiten entsprechen einer Wohnfläche i.H.v. 155.786 qm.

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

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten verbleibt ebenfalls unverändert.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibt im Jahr 2021 ebenfalls unverändert. Insgesamt befinden sich insofern 163 Einheiten in der Fremdverwaltung.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2021 wurden letzte Restarbeiten des Neubaus im Reinerzer Weg 9a, 15 und 17 in Bad Homburg, deren insgesamt 24 Wohneinheiten in 2019/2020 bezugsfertig waren, abgeschlossen. Die aktivierungspflichtigen Investitionen hierfür betragen 0,28 Mio. € im Jahr 2021.

Weiterhin wurde die Realisierung eines Neubaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“ im Nieder-Erlenbacher Weg in Bad Homburg vorangetrieben. Im Jahr 2021 wurde der Bauantrag für den Neubau eingereicht und genehmigt sowie eine GU-Ausschreibung und -Vergabe umgesetzt. Der Spatenstich als symbolischer Beginn der Neubauarbeiten ist am 13.12.2021 erfolgt. Die aktivierungspflichtigen Investitionen hierfür betragen 0,30 Mio. € im Jahr 2021.

Der Neubau von insgesamt 5 Wohneinheiten im Rahmen einer Aufstockung der Gebäude in der Jacobistraße 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg wurde im Jahr 2021 vorbereitet. Die Vergabe der Leistungen erfolgte im Zuge einer Einzelvergabe. Die aktivierungspflichtigen Investitionen hierfür betragen 0,08 Mio. €.

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE EINHEITEN		FREMDVERWALTUNG		GARAGEN / TG-STELLPLÄTZE
	WOHNEN	GEWERBE	WOHNEN	GEWERBE	
Stand 31.12.2020	2.476	11	148	15	393
Zugänge 2021	0	0	0	0	0
Abgänge 2021	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2021	2.476	11	148	15	393

Tabelle 1: Wohnungsbestand

Insgesamt wurden im Jahr 2021 aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten i.H.v. 0,66 Mio. € (Vorjahr 0,80 Mio. €) getätigt.

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betrugen 2,89 Mio. € im Jahr 2021 (Vorjahr 3,38 Mio. €). Insofern wurden für die Instandhaltung 18,53 € pro qm (Vorjahr: 21,68 € pro qm) investiert.

Zusätzlich wurden 1,30 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungen (Vorjahr 0,65 Mio. €) investiert.

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten – somit 4,19 Mio. € (Vorjahr: 4,02 Mio. €) bzw. 26,90 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr: 25,82 € pro qm) investiert.

VERMIETUNG

Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2021 betrug 147. Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,94 % (Vorjahr: 5,05 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren, sofern bekannt bzw. angegeben, „Tod des Mieters“ und „Umsiedlung in Alters-/Pflegeheim“.

Zum 31.12.2021 standen 7 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,28 % (Vorjahr: 0,36 %). Sechs Wohneinheiten standen aufgrund einer laufenden Wohnungsmodernisierung/-sanierung leer.

Zum 31.12.2021 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Wohneinheit 449,80 € (Vorjahr 442,76 €). Die durchschnittliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche inkl. Neubauten betrug zum

31.12.2021 7,15 € (Vorjahr 7,04 €). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge wie bspw. Ausstattungszuschläge mit einbezogen.

In 10,10 % (Vorjahr 10,82 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 5,00 €. In 26,98 % (Vorjahr 28,35 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 € und in 50,44 % (Vorjahr 53,47 %) der Wohneinheiten weniger als 7,00 €. Im Großteil des Bestandes (93,90 %) beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 9,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2021 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 7,70 € je qm und 8,70 € 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 2021/2022 der Industrie- und Handelskammer steigt die Schwerpunktmiete mit zunehmender Nähe nach Frankfurt am Main: Hiernach liegen die Mieten in Bad Homburg zwischen 8,50 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 11,50 € je qm). Die Mieten in Königstein liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 11,00 € je qm). Die Mieten in Kronberg liegen zwischen 8,50 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 11,50 € je qm). Die Mieten in Oberursel liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,00 € je qm (Vorjahr 11,00 € je qm). Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen und in ausgesuchten Einzelfällen überschritten.



Feldstraße, Bad Homburg

Grundsätzlich wird im Wohnungsmarktbericht 2021/2022 der Industrie- und Handelskammer festgestellt, dass die Mieten deutlich weniger gestiegen sind als die Kaufpreise. In diesem Zusammenhang wird von einem „weitestgehend stabilen Vermietungsmarkt“ gesprochen.

Diese Mieten werden durch die Datenbasis des Immobilienscout-Marktnavigators grundsätzlich bestätigt. Hiernach betrug die durchschnittliche Neuvermietungsmiete – jeweils im vierten Quartal – in Bad Homburg 11,49 € je qm (Vorjahr 11,24 € je qm), in Kronberg 11,67 € je qm (Vorjahr 11,27 € je qm), in Königstein 10,91 € je qm (Vorjahr 10,58 € je qm) und in Oberursel 11,69 € je qm (Vorjahr 11,40 € je qm).

MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 74 Personen auf nunmehr 5.418 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2021 in der Rangfolge Ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (93), Tod (67), Ausschluss (8) und Übertragungen (5).

Die Anzahl der Anteile erhöht sich somit zum 31.12.2021 auf insgesamt 66.501 (Vorjahr 64.774). Das gezeichnete Geschäftsguthaben erhöht sich zum 31.12.2021 auf 19,95 Mio. € (Vorjahr 19,43 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 0,24 Mio. € bzw. 1,29 % über dem Vorjahresniveau.

Ausschlaggebend hierfür sind die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (inklusive Bestandsveränderungen), welche um rund 0,22 Mio. € bzw. 1,21 % gestiegen sind. Hierbei haben sich die Netto-Sollmieten um 0,27 Mio. € bzw. 1,95 % erhöht und parallel die Erlösschmälerungen um rund 0,07 Mio. € bzw. 36,12 % verringert.

WERTE (IN T€)	2020 IST	2021 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	18.199	18.419	220	1,21 %
Fremdverwaltung	54	54	0	-0,58 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	37	53	16	42,25 %
GESAMTLEISTUNG	18.290	18.526	235	1,29 %
Andere betriebliche Erträge	241	343	102	42,17 %
BETRIEBSLEISTUNG	18.531	18.869	337	1,82 %
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.387	-7.944	393	-4,68 %
Personalaufwand	-1.221	-1.254	-33	2,71 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.430	-3.500	-70	2,03 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-799	-908	-109	13,59 %
Zinsaufwand	-2.495	-2.301	194	-7,76 %
Gewinnunabhängige Steuern	-5	-6	-1	26,04 %
BETRIEBSERGEBNIS	2.195	2.906	711	32,38 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	316	115	-201	-63,67 %
Erträge aus Anlageverkäufen	17	4	-13	-76,21 %
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0	n.a.	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-551	-339	212	-38,41 %
GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)	1.977	2.685	708	35,80 %

Tabelle 2: Ertragslage im Jahr 2021



Seifgrundstraße 20, Bad Homburg

Eine Steigerung der Netto-Sollmieten wird durch Neuvermietung und – zu einem kleineren Teil – durch die laufenden Staffel-Mietverträge (bzw. Dauernutzungsverträge) erreicht.

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

Die **Betriebsleistung** liegt – analog zur Gesamtleistung – über dem Niveau des Vorjahres. Hierbei fallen die anderen betrieblichen Erträge rund 0,10 Mio. € bzw. 42,17 % höher aus als im Vorjahr. Maßgeblich für die Veränderungen der anderen betrieblichen Erträge sind, analog der Vorjahre, die Versicherungserstattungen.

Das **Betriebsergebnis** liegt rund 0,71 Mio. € bzw. 32,38 % über dem Niveau des Vorjahres, wobei die positive Vorjahresdifferenz aus der Gesamtleistung und der Betriebsleistung nochmals gesteigert werden konnte.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen rund 0,39 Mio. € bzw. 4,68 % geringer aus als im Vorjahr. Während die umlagefähigen Aufwendungen erwartungsgemäß um rund 0,26 Mio. € bzw. 6,11 % gestiegen sind, haben sich die nicht umlagefähigen Aufwendungen um 0,65 Mio. € bzw. 15,53 % verringert (siehe „Aufwendungen für die Instandhaltung“).

Der Personalaufwand liegt rund 0,03 Mio. € bzw. 2,71 % über dem Vorjahresniveau.

WERTE (IN T€)	2020 IST	2021 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung	2.528	3.240	711	28 %
Fremdverwaltung	-62	-80	-18	29 %
Andere Lieferungen und Leistungen	16	0	-16	-99 %
Finanzergebnis	202	2	-200	-99 %
Mitgliederbetreuung	-172	-164	8	-5 %
ORDENTLICHES ERGEBNIS	2.514	2.999	486	19 %
Sonstiges Ergebnis	15	26	11	75 %
ERGEBNIS VOR STEUERN	2.528	3.025	496	20 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-551	-339	212	-38 %
JAHRESÜBERSCHUSS	1.977	2.685	708	36 %

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich in Einklang mit den Aktivierungen um rund 0,07 Mio. € bzw. 2,03 % erhöht, wobei der Vorjahresvergleich bei den planmäßigen Abschreibungen nur bedingt aussagekräftig ist.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,11 Mio. € bzw. 13,59 % über dem Vorjahresniveau und damit einhergehend in etwa auf dem Niveau des Jahres 2019. Die höchste Steigerung ergab sich bei den EDV-Kosten (+ 0,05 Mio. €), Post- und Telekommunikationskosten (+ 0,02 Mio. €) sowie freiwilligen sozialen Aufwendungen (+ 0,02 Mio. €). Die Post- und Telekommunikationskosten fielen u.a. aufgrund der Vertreterwahlen und dem damit zusammenhängenden Postversand höher aus als üblich. Die freiwilligen sozialen Aufwendungen enthalten primär Coronabedingte Aufwendungen für die Geschäftsstelle, d.h. Corona-Tests und Masken.

Der Zinsaufwand hat sich ggü. dem Vorjahr von rund 2,50 Mio. € um rund 0,19 Mio. € auf rund 2,30 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 2,69 Mio. € im Jahr 2021 rund 0,71 Mio. € bzw. 35,80 % höher aus als im Vorjahr. Es handelt sich insofern um ein äußerst solides Gesamtergebnis.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis, welches sich primär aus der Ausschüttung des Tochterunternehmens Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH zusammensetzt, liegt aufgrund der geringeren Dividende für das Jahr 2020 unter dem Vorjahresniveau.

Die Steueraufwendungen liegen rund 0,21 Mio. € unter dem Vorjahresniveau, wobei die Steuerbelastung des Jahres 2020 nur bedingt geeignet ist für einen Vorjahresvergleich.

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

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

Das Finanzergebnis stellt sich aufgrund der – gegenüber den Vorjahren – geringeren Dividende der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH ergebnisneutral dar.

Das Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung ist weiterhin profitabel und damit einhergehend nachhaltig gut aufgestellt. Vor dem Hintergrund steigender Aufwendungen insbesondere für Instandhaltungsmaßnahmen ist jedoch nicht dauerhaft mit einem Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung i.H.v. rund 3,24 Mio. € zu rechnen.

WERTE (IN T€)	2020 IST		2021 IST	
AKTIVA				
Anlagevermögen	150.739	95,5 %	149.294	95,7 %
Umlaufvermögen	6.974	4,4 %	6.663	4,3 %
Rechnungsabgrenzung	58	0,0 %	27	0,0 %
BILANZSUMME	157.771	100 %	155.984	100 %
PASSIVA				
Eigenkapital	41.497	26,3 %	44.188	28,3 %
... davon Geschäftsguthaben	19.511	12,4 %	20.066	12,9 %
... davon Rücklagen	21.390	13,6 %	23.530	15,1 %
... davon Bilanzgewinn	596	0,4 %	592	0,4 %
Verbindlichkeiten	115.033	72,9 %	110.581	70,9 %
Rückstellungen	458	0,3 %	483	0,3 %
Rechnungsabgrenzung	784	0,5 %	732	0,5 %
BILANZSUMME	157.771	100 %	155.984	100 %

Tabelle 4: Vermögensstruktur

WERTE (IN T€) LANGFRISTIGER BEREICH	2020 IST	2021 IST	Änderungen zum Vorjahr
VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)			
Sachanlagevermögen	150.712	149.268	-1.444
FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)			
Eigenkapital	41.497	44.188	2.691
Langfristiges Fremdkapital	108.148	103.690	-4.459
...davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.046	98.713	-4.333
...davon Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.102	4.977	-125
UNTERDECKUNG	-1.067	-1.390	-324

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,79 Mio. € bzw. 1,13 % verringert. Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 beträgt somit rund 155,98 Mio. € (Vorjahr 157,77 Mio. €).

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,45 Mio. € bzw. 0,96 % verringert. Insofern haben die Abschreibungen die aktivierten Modernisierungs- und Neubaukosten – analog der Vorjahresperiode – überstiegen.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,31 Mio. € bzw. rund 4,47 % verringert. Maßgeblich hierfür ist u.a. die Verringerung der flüssigen Mittel (Liquidität) von rund 1,91 Mio. € zum 31.12.2020 auf rund 1,63 Mio. € zum 31.12.2021.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,69 Mio. € bzw. 6,49 % auf rund 44,19 Mio. € (Vorjahr 41,50 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 28,30 % (Vorjahr 26,30 %). Der Zuwachs des Geschäftsguthabens beträgt rund 0,56 Mio. € bzw. 2,85 %.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 4,45 Mio. € bzw. 3,87 % verringert.

FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2021 nach den langfristigen Vermögenswerten und den langfristigen Finanzierungsmitteln (siehe Tabelle 5) zeigt eine geringe Unterdeckung. Insofern sind die langfristigen Vermögensgegenstände, insbesondere das Sachanlagevermögen, grundsätzlich durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Seit Beginn der Coronavirus-Pandemie zum Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie – vermehrt im Jahr 2021 – 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 Risikoein-



Urseler Straße, Bad Homburg

stufung 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.

Im Jahr 2021 wurde das Risikomanagementsystem überarbeitet und in einer entsprechenden Dienstanweisung verschriftlicht.

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

WERTE	2020 IST	2021 IST
EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital]	6,09 %	6,84 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme]	3,18 %	3,41 %
MIETENMULTIPLIKATOR [Anlagevermögen / Netto-Sollmieten]	10,91	10,61
ZINSDECKUNG (IN %) [Zinsaufwand / Netto-Sollmieten]	18,06 %	16,36 %
KAPITALDIENSTDECKUNG [Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten]	50,35 %	48,05 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren

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 Kapaldienstfähigkeit ist gegeben.

Es besteht weiterhin das Risiko von deutlichen Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau, verbunden mit etwaigen Kapazitätsengpässen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Baupreise Ende 2021 (ggü. dem Vorjahr) so stark gestiegen wie seit 51 Jahren nicht mehr.

Es besteht das Risiko steigender gesetzlicher Anforderungen an die energetische Qualität des Bestandes. Diese Anforderungen können steigende Investitionen in die energetische Sanierung des Bestandes bei gleichzeitig steigenden Baupreisen sowie Kapazitätsengpässen bedingen.

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

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

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, wobei der gewerbliche Anteil mit rund 2.378 qm Fläche lediglich einen marginalen Anteil an der Gesamtvermietungsleistung ausmacht (siehe Bestandsbewirtschaftung).

Die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen, die sich aus der Invasion Russlands in die Ukraine und den daraus folgenden Sanktionen gegen Russland ergeben, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Als wichtiger Rohstofflieferant für Europa und Deutschland (Öl, Gas, Stahl, etc.) bestehen mögliche Risiken in steigenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie zusätzlichen Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau. Aufgrund der ohnehin bereits deutlich beobachtbaren Kostensteigerungen (siehe oben) besteht ebenfalls das Risiko der Verstärkung im Rahmen einer höheren Inflation, aus welcher sich wiederum kurz- bis mittelfristig höhere Personalkosten ergeben.

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

Für die Genossenschaft waren für 2021 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 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 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Dieses betrifft insbesondere die Folgen der Coronapandemie auf Lieferketten und die Bauwirtschaft.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen eintreffen, wird im Planjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 1,80 Mio. € gerechnet. Maßgeblich für das geringere erwartete Ergebnis ggü. dem Jahr 2021 ist das höhere Investitionsvolumen im Bereich Instandhaltung bzw. der modernisierungsbegleitenden Instandhaltung.

Bad Homburg vor der Höhe, den 25.03.2022

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Dr. Groth


Holz


Huke

BILANZ 2021

Jacobistraße, Bad Homburg



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA

		€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände			81,00	1.063,00
SACHANLAGEN				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		146.895.724,55		148.593.554,55
Grundstücke mit Geschäftsbauten		1.881.985,46		1.928.531,46
Grundstücke ohne Bauten		108.546,29		108.546,29
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.515,98		1.515,98
Bauten auf fremden Grundstücken		0,00		0,00
Geschäftsausstattung		70.216,00		79.490,00
Anlagen im Bau		0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten		309.956,61		0,00
			149.267.944,89	150.711.638,28
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen		24.750,00		24.750,00
Andere Finanzanlagen		1.500,00	26.250,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT			149.294.275,89	150.738.951,28
UMLAUFVERMÖGEN				
Unfertige Leistungen		4.329.345,38		4.149.908,01
Andere Vorräte		5.592,32	4.334.937,70	3.859,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung			148.728,36	163.114,87
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			2.107,59	0,50
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen			451.774,77	642.645,33
Sonstige Vermögensgegenstände			98.618,60	107.375,75
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			1.626.472,29	1.907.478,99
UMLAUFVERMÖGEN INGESAMT			6.662.639,31	6.974.383,33
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten		0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.028,77	27.028,77	57.554,52
BILANZSUMME			155.983.943,97	157.770.889,13
TREUHANDVERMÖGEN			107.209,48	87.042,23

PASSIVA

EIGENKAPITAL	€	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
GESCHÄFTSGUTHABEN				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		327.709,84		404.373,10
der verbleibenden Mitglieder		19.609.072,06		19.012.911,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen		129.438,34		93.581,82
			20.066.220,24	19.510.866,61
ERGEBNISRÜCKLAGEN				
Gesetzliche Rücklage		4.705.000,00		4.415.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt	(290.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt	(225.000,00)			
Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage		16.325.000,00		14.475.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2021 eingestellt	(1.850.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2020 eingestellt	(1.225.000,00)			
			23.530.000,00	21.390.000,00
BILANZGEWINN				
Vortrag aus Vorjahr (2020)		46.422,61		68.470,53
Jahresüberschuss (2021)		2.685.420,01		1.977.435,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-2.140.000,00		-1.450.000,00
			591.842,62	595.906,31
EIGENKAPITAL INSGESAMT				
			44.188.062,86	41.496.772,92
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen		386.321,00		392.741,69
Sonstige Rückstellungen		96.545,57	482.866,57	65.000,00
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		98.713.043,42		103.046.448,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		4.976.757,21		5.101.884,03
Erhaltene Anzahlungen		5.032.580,27		5.036.022,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung		295.031,41		1.091.074,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen		1.182.189,01		358.826,87
Sonstige Verbindlichkeiten		381.680,94		398.480,02
(davon aus Steuern: 4.169,17 €; i.Vj. 6.050,83 €)			110.581.282,26	115.032.736,12
PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			731.732,28	783.638,40
BILANZSUMME				
			155.983.943,97	157.770.889,13
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN				
			107.209,48	87.042,23

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2021 - 31.12.2021

	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
UMSATZERLÖSE			
aus der Hausbewirtschaftung	18.239.881,62		17.795.694,16
aus Betreuungstätigkeit	53.518,79	18.293.400,41	53.833,17
Veränderungen des Bestandes an Unfertigen Leistungen		179.437,37	403.563,68
Andere aktivierte Eigenleistungen		53.031,87	37.282,00
Sonstige betriebliche Erträge		346.802,01	258.375,49
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.993.881,93	8.386.511,73
ROHERGEBNIS		10.878.789,73	10.162.236,77
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	1.052.867,29		1.012.245,31
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 3.077,82 (Vorjahr: 3.366,54)	200.903,97	1.253.771,26	208.491,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.500.029,28	3.430.303,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		907.908,17	799.258,88
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		99.090,00	297.090,00
Sonstige Zinserträge		15.599,32	18.597,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.301.067,82	2.494.666,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		339.180,25	550.681,47
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		2.691.522,27	1.982.277,20
Sonstige Steuern		6.102,26	4.841,42
JAHRESÜBERSCHUSS		2.685.420,01	1.977.435,78
Vortrag aus dem Vorjahr		46.422,61	68.470,53
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		2.140.000,00	1.450.000,00
BILANZGEWINN		591.842,62	595.906,31

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2021

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

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Als Herstellungskosten werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen gebucht, jedoch keine Zinsen. Modernisierungskosten werden nur aktiviert, wenn die Voraussetzungen des IDW RS IFA 1 „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“ vorliegen.

ABSCHREIBUNGEN

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die Gebäude mit den Baujahren ab 1950 und die Erbbauwohnungen werden mit einer Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2058 abgeschrieben. Die Altbauten mit den Baujahren bis 1939 werden mit Ausnahme der VE 113 (Abschreibung bis zum 31.12.2025) und der VE 202 (Abschreibung bis zum 31.12.2047) bis zum 31.12.2038 abgeschrieben.
- Für verschiedene Verwaltungseinheiten wurde nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen oder Dachaufstockungen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch einen externen Gutachter neu bewertet. Bei baugleichen Verwaltungseinheiten wird die neue Restnutzungsdauer für alle identischen Verwaltungseinheiten berücksichtigt. Im Jahr 2014 wurden die letzten Erbbauwohnungen saniert und die Restnutzungsdauern vom 31.12.2044 auf den 31.12.2058 angepasst.
- Seit 2004 angekaufte bzw. hergestellte Objekte werden einheitlich (VE 129 – 20215) mit 2 % abgeschrieben.
- Bei den Garagen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 33 bzw. 50 Jahren zugrunde gelegt.
- Die im Jahr 2014 angekauften Tiefgaragenplätze (VE 501) werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.
- Geschäftsausstattung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode entsprechend den amtlichen Afa-Tabellen zeitanteilig. Für die im Jahr 2021 angeschaffte Hardware wurde eine Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt und die Restwerte der im Jahr 2019 und 2020 angeschafften Hardware wurden im Jahr 2021 abgeschrieben.
- Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis von 250,00 bis 1.000,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2018 jährlich auf einem Bestandskonto zu einer Gruppe zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Seit 01.01.2019 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Ausnahme von Hardware mit einem Anschaffungspreis von unter 800,00 € bzw. 1.000,00 € (01.01.2021) netto sofort als Aufwand erfasst.
- Immaterielle Vermögensgegenstände bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 33,33 %.

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Anteile werden zu Anschaffungskosten bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

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

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

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

PASSIVA

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. ANGABEN ZUR BILANZ**AKTIVA****ANLAGEVERMÖGEN**

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

→ **Siehe dazu Anlagespiegel Seite 32.**

Bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** hat eine Bestandüberprüfung der Garagen ergeben, dass 14 Garagen weniger im Bestand sind.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen ein im Erbbaurecht erworbenes Grundstück im Nieder-Erlenbacher Weg in Bad Homburg, 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.

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 2021 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 353.549,75 €, das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 830.889,85 €.

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

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

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte haben folgende Struktur:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbeeinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.191	393	7
a) auf eigenen Grundstücken	2.059	352	4
b) auf Erbbaurechten	132	41	3
GESAMT	2.476	393	11
a) auf eigenen Grundstücken	2.102	352	4
b) auf Erbbaurechten	374	41	7

Die **Forderungen aus Vermietung** sind gegenüber dem Vorjahr verringert (-14,4 T€). Dies ist im Wesentlichen auf eine gegenüber dem Vorjahr früher fertiggestellte Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen, so dass nicht sämtliche Abrechnungsergebnisse im Folgejahr fällig wurden. In Höhe von 19,5 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die am 03. Januar 2022 ausgeglichen wurden. Bei beendeten 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 451.774,77 € (i. Vj. 642.645,33 €).

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 (32,5 T€) ausgewiesen.

→ **Siehe dazu Forderungsspiegel Seite 32.**

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2022 (vorausgezahlte Erbbauzinsen).

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 596,2 T€ auf 19.609,1 T€ (Vj. 19.012,9 T€) erhöht.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 290,0 T€ zugeführt (Vj. 225,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 1.850,0 T€ zugeführt (Vj. 1.225,0 T€ Zuführung).

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

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen betreffen die erwarteten Steuerzahlungen für Körperschaftsteuer für das Jahr 2021 und Gewerbesteuer für die Jahre 2020 und 2021.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und die Vertreterversammlung sowie die noch ausstehenden Rechnungen aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen und Instandhaltungskosten des Jahres 2021 in Höhe von 39,0 T€.

VERBINDLICHKEITEN

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

→ **Siehe dazu VERBINDLICHKEITSSPIEGEL Seite 33.**

Die Verminderung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus planmäßigen Tilgungen von 4.333,2 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 125,1 T€ verringert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** verringerten sich geringfügig um 3,4 T€ auf 5.032,6 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Der um 796,0 T€ gegenüber dem Vorjahr verminderte Ausweis der **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betrifft im Wesentlichen die Abrechnungsergebnisse der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2020 im November und Dezember 2021.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 823,3 T€ erhöht, sie betreffen höhere Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (+269,0 T€), Instandhaltungskosten (+ 333,8 T€) und Kosten der Hausbewirtschaftung (+ 220,5).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 16,6 T€ verringert. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

ANLAGENSPIEGEL

	AK/HK	Ifd. Jahr			Summe	Afa Vorjahre	Afa Ifd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Abgänge	31.12.21	31.12.21
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.680,50	0,00	0,00	0,00	7.680,50	6.617,50	982,00	0,00	7.599,50	81,00
Grundstücke mit Wohnbauten	205.221.864,76	1.706.196,64	0,00	0,00	206.928.061,40	56.628.310,21	3.404.026,64	0,00	60.032.336,85	146.895.724,55
Geschäftsbauten	3.369.272,14	4.527,08	0,00	0,00	3.373.799,22	1.440.740,68	51.073,08	0,00	1.491.813,76	1.881.985,46
Grundstücke ohne Bauten	108.546,29	0,00	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
Geschäftsausstattung	367.017,79	39.369,56	-4.900,27	0,00	401.487,08	287.527,79	43.947,56	-204,27	331.271,08	70.216,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	309.956,61	0,00	0,00	309.956,61	0,00	0,00	0,00	0,00	309.956,61
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	209.102.147,46	2.060.049,89	-4.900,27	0,00	211.157.297,08	58.363.196,18	3.500.029,28	-204,27	61.863.021,19	149.294.275,89

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	148.728,36	148.728,36	0,00
Vorjahr	163.114,87	163.114,87	0,00
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	2.107,59	2.107,59	0,00
Vorjahr	0,50	0,50	0,00
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	451.774,77	176.774,77	275.000,00
Vorjahr	642.645,33	307.645,33	335.000,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	98.618,60	98.618,60	0,00
Vorjahr	107.375,75	107.375,75	0,00
GESAMT:	701.229,32	426.229,32	275.000,00
Vorjahr	913.136,45	578.136,45	335.000,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021	2022	2023-2026	2027 ff.	gesichert €	Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeiten				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	98.713.043,42	4.539.497,94	15.532.527,20	78.641.018,28	98.713.043,42	GPR*
(Vorjahr)	103.046.448,66	4.426.439,89	16.810.705,59	81.809.303,18	103.046.448,66	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	4.976.757,21	111.503,61	485.171,24	4.380.082,36	4.935.227,82	GPR*
(Vorjahr)	5.101.884,03	92.194,70	418.745,97	4.590.943,36	5.043.471,30	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	5.032.580,27	5.032.580,27	0,00	0,00		
(Vorjahr)	5.036.022,54	5.036.022,54	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	295.031,41	295.031,41	0,00	0,00		
(Vorjahr)	1.091.074,00	1.091.074,00	0,00	0,00		
AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	1.182.189,01	1.182.189,01	0,00	0,00		
(Vorjahr)	358.826,87	358.826,87	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	381.920,94	381.920,94	0,00	0,00		
(Vorjahr)	398.480,02	398.480,02	0,00	0,00		
INSGESAMT:	110.581.522,26	11.542.723,18	16.017.698,44	83.021.100,64		
(Vorjahr)	115.032.736,12	11.403.038,02	17.229.451,56	86.400.246,54		

*GPR = Grundpfandrechte

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2021	2020	2019
	€	€	€
Netto-Sollmieten	14.068.558,75	13.810.553,90	13.213.097,92
Abger. Betriebskosten	4.290.866,55	4.172.375,41	4.147.978,72
Erlösschmälerungen	- 119.543,68	- 187.135,15	- 182.026,19
Umsatzerlöse	18.239.881,62	17.795.694,16	17.179.050,45

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich um 444,2 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (sh. Tabelle auf Seite 34 oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 258,0 T€ (1,87 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 118,5 T€ erhöht. Die Erhöhung der Netto-Sollmieten ist auf die ganzjährige Auswirkung des am 01.03.2020 zugegangenen Neubaus Reinerzer Weg 9 a, 15 und 17, auf Staffelmieterhöhungen zum 01.01.2021 sowie auf Neuvermietungen im Jahr 2021 zurückzuführen. Den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 86,5 T€ (Vj. 144,2 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 0,3 T€ ist auf die ganzjährige Auswirkung der zum 31.07.2020 ausgesprochenen Teilkündigung des Objekts Kasernenstr. 1 zurückzuführen.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen für den Neubau Reinerzer Weg und Nieder-Erlenbacher Weg, die Maßnahmen Jacobistraße und Burnitzstraße/Schreyerstraße sowie für Wohnungsmodernisierungen.

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 33,0 T€ gestiegen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,85 %, im Vorjahr 6,84 %.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entfallen u.a. auf:

	2021	2020	2019
	€	€	€
Eintrittsgelder	17.800,00	13.300,00	13.300,00
Erbbauzinsen	12.560,44	12.560,44	12.560,92
Versicherungsentschädigungen	189.744,18	120.976,75	176.557,98
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14.200,26	9.351,53	0,00
Kontenbereinigungen	35.455,43	2.821,53	13.774,64
Anlageverkäufe	4.127,53	17.349,38	356.994,44
Bürgerschaftsgebühren*	49.330,24	52.789,86	56.075,96
Schadenersatz durch Mieter	13.748,01	8.953,67	14.989,20
Sonstige Erträge	9.835,92	20.272,33	36.962,57

*von verbundenen Unternehmen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen:

	2021	2020	2019
	€	€	€
Erbbauzinsen	416.264,71	410.765,39	410.701,07
Umlagefähige Betriebskosten	4.118.958,49	3.869.456,77	3.605.279,91
Umlagefähige Grundsteuer	342.214,86	334.792,14	332.133,61
Instandhaltungskosten	2.886.034,45	3.377.067,62	3.474.094,52

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 69,7 T€ erhöht und sind im Wesentlichen auf die Fertigstellung eines Neubaus zurückzuführen.

Die gegenüber dem Vorjahr um 109,0 T€ höheren **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen hauptsächlich höhere EDV-Kosten (+ 53,6 T€), höhere Post- und Telekommunikationskosten (+ 18,0 T€), höhere Aufwendungen für Gemeinschaftspflege (+ 14,3 T€) sowie höhere freiwillige soziale Aufwendungen im Zusammenhang mit Covid-19 (+17,2 T€).

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus der Gewinnausschüttung des verbundenen Unternehmens, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (99.000,00 €) sowie aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG (90,00 €).

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

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus um 193,6 T€ auf 2.301,1 T€ (Vj. 2.494,7 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die Zuführungen zu den Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie die Vorauszahlungen für Gewerbesteuer für das Jahr 2021.

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

E. SONSTIGE ANGABEN

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 12.770,0 T€ nominal für zwei Darlehen von zwei Kreditinstituten an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen. Die Darlehen weisen zum 31.12.2021 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 9.558,9 T€ (Vj. 10.220,7 T€) aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 450,0 T€ nominal ein Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg durch ein Grundpfandrecht gesichert. Das Darlehen weist zum 31.12.2021 eine Restschuld in Höhe von 322,5 T€ (Vj. 347,4 T€) aus.

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

einem Kreditinstitut an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2021 eine Restschuld in Höhe von 274,9 T€ (Vj. 293,5 T€) aus.

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

SONSTIGE NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

- 7.360,0 T€ im Jahr 2022 aus im Jahr 2021 erteilten Aufträgen, davon 5.635,7 T€ für das Neubaugesamtheit „Am Hühnerstein“ und 874,8 T€ für die Maßnahme Jacobistr. 10, 12, 14 und 16,
- 416,3 T€ p.a. aus Erbbauzinsverträgen. Die überwiegende Anzahl der Objekte betrifft den bis zum 31.12.2092 gültigen Erbbauzinsvertrag mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe,
- 48,3 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 2021 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handels- und der Steuerbilanz im Sachanlagevermögen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Aus dem beschriebenen Effekt ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern. Grundsätzlich bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, auf deren spätere Inanspruchnahme aktive latente Steuern gebildet werden könnten. In Ausübung des Wahlrechts wird auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern verzichtet. Die Angabe der Steuersätze ist somit nicht erforderlich.

ENTWICKLUNG DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 01.01.2021	5.344	64.774
Zugang	247	3.541
Abgang	173	1.814
Stand 31.12.2021	5.418	66.501
Zugang		
Nettozugang	74	1.727
Abgang		
Tod	67	573
Kündigung	93	631
Ausschluss	8	68
Übertragungen	5	29
Teilübertragungen		81
Kündigung weit. Anteile		432
	173	1.814

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 74 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 1.727 (Vj. Erhöhung um 2.160).

GESCHÄFTSGUTHABEN

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

Stand 01.01.2021	19.012.911,69 €
Zugang	1.093.733,65 €
Abgang	497.573,28 € (fr. Jahre 40.425,10 €)
Stand 31.12.2021	19.609.072,06 €
Nettozugang	+ 596.160,37 € = 3,14 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 19.950.300,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 341.227,94 € 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 ausgezahlt, sondern den Anteilen gutgeschrieben.

Rückständige, fällige Mindesteinzahlungen gab es, wie im Vorjahr, nicht. Die Haftsumme beträgt 1.670.400,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 32.700,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2021 beträgt 19.009.866,41 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2021 wurden 25 Mitarbeiter beschäftigt:

	2021	2020	2019
Vollzeitbeschäftigte	11	10	10
Teilzeitbeschäftigte	5	4	3
Verwaltungsangestellte	16	14	13
Verwaltungsangestellte rechnerisch	13,5	12,0	11,5
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	8	10	10
Beschäftigte insgesamt	25	24	24
Auszubildende	1	1	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 2021 in Höhe von 591.842,62 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	570.242,26 €
Vortrag auf neue Rechnung	21.600,36 €
Bilanzgewinn	591.842,62 €

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 25.03.2022

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 2021 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 23.06.2021 wurden turnusgemäß 3 Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr Holger Biburger, Frau Christine Erk und Herr Horst Neugebauer schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wurden bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 16.09.2021 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 Biburger, 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 sechs Sitzungen, davon in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen, über die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele (inkl. Mieterhöhungen), den Grundstücks- und Immobilienankauf sowie -verkauf, den Neubau von Mietwohnungen, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen, den Berichten der Ausschüsse, dem Jahresabschluss und der Finanz- und Wirtschaftsplanung des kommenden Jahres beraten. Zudem sind der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen und der Bau- und Wohnungsausschuss in zwei Sitzungen 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 20.03.2021 bis 25.03.2022 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021. In der Prüfung wurde folgendes festgestellt:

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, den Vorschriften der Satzung und den gesetzlichen Anforderungen. Der Ergebnisverwendungsvorschlag entspricht den Vorschriften von Gesetz und Satzung.

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2021, 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.
- Der Jahresüberschuss resultiert wie im Vorjahr vor allem aus dem Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.
- Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend enthalten. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.
- Der Vorstand hat seine Tätigkeit im Prüfungszeitraum nach den Feststellungen des Wirtschaftsprüfers in Übereinstimmung mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß ausgeübt.
- Der Aufsichtsrat ist seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen.

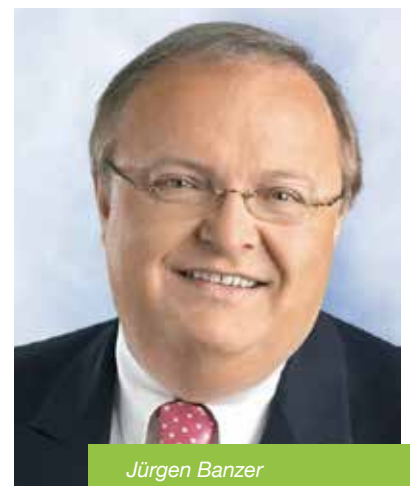
Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns zu beschließen.

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 19.05.2022

Jürgen Banzer MdL

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Jürgen Banzer
MdL, Vorsitzender

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Jacobstraße, Bad Homburg



BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61350	Altkönigstraße	1, 3, 5+7	301	24	1	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	39+41	33	17	-	-	1954	-
61350	Altkönigstraße	38+40	64	18	-	-	1959	-
61350	Altkönigstraße	2	302	6	-	-	1920	-
61350	Altkönigstraße	34+36	303	8	2	-	1957	-
61350	Bachstraße	2	304	4	-	-	1827	-
61352	Burgholzhäuser Straße	23	321	9	-	-	1963	-
61348	Carolinenstraße	3+6	7	13	-	-	1951	-
61348	Carolinenstraße	6	405	-	-	2	-	-
61348	Dietigheimer Straße	19	305	4	-	-	1900	-
61350	Dornholzhäuser Straße	41	322	9	-	-	1972	-
61352	Erlenweg	21+23	17	14	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	25+27	18	16	-	-	1952	-
61352	Erlenweg	37, 39, 41+43	35	32	-	-	1955	-
61352	Erlenweg	11	119	20	-	22	1983	2024
61352	Erlenweg	9	120	12	-	-	1983	2024
61352	Erlenweg	17+19	306	14	-	-	1952	-
61348	Feldbergstraße	6+8	307	10	-	-	1919	-
61348	Feldbergstraße	11	308	4	-	1	1919	-
61352	Feldstraße	53a	131	3	-	-	2016	-
61352	Feldstraße	47, 49, 51+53	5	21	-	-	1950	-
61352	Frankfurter Landstraße	132	309	11	-	-	1918	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9+11	36	14	-	-	1956	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	1+3	38	17	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	13	41	9	-	-	1957	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	5	58	9	-	-	1958	-
61350	Friedrich-Rolle-Straße	9-13	403	-	-	7	-	-
61350	Gartenfeldstraße	52-62	20214	52	-	-	1971	-
61350	Georg-Schudt-Straße	2, 4, 6+8	22	23	-	-	1954	-
61350	Georg-Schudt-Straße	5+7	36	16	-	-	1956	-
61350	Georg-Schudt-Straße	1+3	40	15	-	-	1957	-
61350	Georg-Schudt-Straße	10+12	65	15	-	-	1959	-
61350	Gluckensteinweg	66+68	9	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	58, 60, 62+64	15	32	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	54+56	16	14	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	77, 79, 81, 83, 85+87	19	40	-	-	1953	-
61350	Gluckensteinweg	109	106	19	-	-	1972	-
61350	Gluckensteinweg	172	110	40	-	-	1974	-
61350	Gluckensteinweg	111, 113+115	124	30	-	35	1988	-
61350	Gluckensteinweg	70	310	5	-	-	1920	-
61350	Gluckensteinweg	72, 74, 76+78	311	18	-	-	1920	-
61348	Goldgrubenstraße	1a-c	132	39	-	25	1985	2024
61352	Gotenstraße	21	127	9	1	14	1997	Kombi-Modell
61350	Götzenmühlweg	51, 53, 55+57	36	46	-	-	1957	-
61350	Götzenmühlweg	46+48	43	14	-	-	1957	-
61348	Hessenring	96a+b, 98a+b	126	32	-	91	1994	-
61348	Hessenring	92+94	128	12	-	-	1958	-

BAD HOMBURG V. D. HÖHE

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61348	Hessenring	92a	128	-	2	-	1993	-
61348	Hessenring	102, 104+106	312	21	-	-	1927	-
61348	Hessenring	108+110	313	12	-	-	1927	-
61350	Heuchelheimer Straße	206-210	20213	26	-	-	1971	-
61350	Heuchelheimer Straße	212-216	20215	24	-	-	1971	-
61350	Hofheimer Straße	32	98	25	-	-	1968	-
61350	Hofheimer Straße	34	100	25	-	-	1968	-
61350	Hofheimer Straße	36	107	20	-	-	1972	-
61352	Hügelstraße	1+3	6	10	-	-	1951	-
61352	In der Lach	35	99	9	-	-	1967	-
61348	Jacobistraße	17	8	11	-	-	1951	-
61348	Jacobistraße	14+16	10	15	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	10+12	11	12	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	15	12	10	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	13	13	11	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	11	26	11	-	-	1954	-
61348	Jacobistraße	8	27	6	-	-	1954	-
61350	Kelkheimer Straße	12	105	12	-	-	1972	-
61350	Königsteiner Straße	7, 9+11	314	18	-	-	1922	-
61350	Kronberger Straße	2a+b, 4a+b, 6a+b, 8a+b	9	56	-	-	1951	-
61350	Kronberger Straße	1	315	6	-	-	1920	-
61350	Kronberger Straße	3	316	6	-	1	1920	-
61350	Kronberger Straße	5	317	6	-	-	1920	-
61348	Louisenstraße	153+155	1	29	-	-	1950	-
61350	Mammolshainer Straße	9+11, 13+15	51	24	-	-	1958	-



Reinerzer Weg 17, Bad Homburg

BAD HOMBURG V. D. HÖHE

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

KRONBERG I. TS.

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61476	Bahnhofstraße	15	215	6	-	-	1954	-
61476	Burnitzstraße	1+2	204	6	-	-	1928	-
61476	Burnitzstraße	3, 4, 5, 7, 9, 11+13	206	38	-	-	1950	-
61476	Burnitzstraße	8	208	5	-	-	1950	-
61476	Frankfurter Straße	8	202	8	-	-	1902	-
61476	Freiherr-vom-Stein-Straße	13+15	218	12	-	-	1967	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	1+2	216	17	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	3	219	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	4	205	5	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	5	220	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	6+7	221	16	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	-	414	-	-	15	-	-
61476	Dielmannstraße	3	207	6	-	-	1950	-
61476	Dielmannstraße	5, 7+9	204	9	-	-	1928	-
61476	Hartmuthstraße	6, 8, 10a, 10b, 12a, 12b	217	38	-	-	1956	-
61476	Klosterstraße	8	209	5	-	-	1951	-
61476	Klosterstraße	10	210	5	-	-	1953	-
61476	Klosterstraße	12	214	5	-	-	1954	-
61476	Schreyerstraße	1	212	3	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	12	213	6	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	55	204	3	-	-	1928	-
61476	Schreyerstraße	57	206	6	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	59+61	203	6	-	-	1908	-
61476	Schreyerstraße	63	208	5	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	63	415	-	-	4	-	-
Kronberg gesamt				222	0	19		



Schreyerstraße, Kronberg



Schlesische Straße, Königstein

OBERURSEL (TAUNUS)

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

KÖNIGSTEIN I. TS.

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61462	Am Hasensprung	22	144	14	-	4	1966	-
61462	Am Hirschsprung	1-3	149	12	-	-	1963	-
61462	Am Hirschsprung	5+7	103	12	-	-	1970	-
61462	Am Hohlberg	1	150	9	-	-	1961	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	2	85	14	-	-	1964	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	4	92	14	-	-	1964	-
61462	Graf-Stolberg-Straße	4	416	-	-	23	1994	-
61462	In der Braubach	13+14	150	18	-	-	1961	-
61462	Im Kleinfeld	44	114	7	-	-	1977	-
61462	Kuckucksweg	2c	147	6	-	-	1958	-
61462	Kurmainzer Straße	1	146	5	-	-	1927	-
61462	Le-Mele-Straße	24	111	20	-	-	1975	-
61462	Limburger Straße	18b	95	23	-	-	1966	-
61462	Limburger Straße	18c	102	23	-	-	1969	-
61462	Limburger Straße	26a+b	83	18	-	-	1963	-
61462	Schlesische Straße	2-6	148	24	-	-	1960	-
61462	Steinweg	18+20	121	32	-	20	1985	-
61462	Steinweg	22	125	9	-	-	1989	-
Königstein gesamt				260	0	47		

WOHNUNGSBESTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT

1.909

Wohnungen in
Bad Homburg v.d.H.

260

Wohnungen in
Königstein im Taunus

222

Wohnungen in
Kronberg im Taunus

85

Wohnungen in
Oberursel (Taunus)

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

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

E-Mail info@hochtaunusbau.de

WWW.HOCHTAUNUSBAU.DE