



HOCHTAUNUSBAU

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2023**

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



## DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2023	2022	2021
Anzahl der Mitglieder	5.547	5.466	5.418
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	19.296	19.506	19.609
Eigene Wohnungen	2.492	2.476	2.476
Fremdverwaltung Wohnungen	148	148	148
Umsatz (in T€)	19.854	19.105	18.293
Bilanzsumme (in T€)	161.896	158.393	155.984
Anlagevermögen (in T€)	155.307	153.058	149.268
Eigenkapital (in T€)	48.445	46.787	44.188
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	29,9	29,5	28,3
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	106.037	104.812	103.690
Nettomiettertrag (in T€)	15.185	14.713	14.069
Nettomiettertrag (€ je qm)	7,7	7,5	7,2
Fluktuationsrate (in %)	5,5	5,2	5,9
Instandhaltung (in T€)	3.762	3.469	2.886
Instandhaltung (€ je qm)	23,9	22,3	18,5
Personalaufwand (in T€)	1.385	1.308	1.254
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	7,0	6,8	6,9
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	2.789	3.291	3.024
Ertragssteuern (in T€)	349	384	339
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	2.440	2.907	2.685

# BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## INHALT

---

Bericht des Vorstandes	4
Liste der Vertreter	6
Aufsichtsrat und Vorstand	8
Lagebericht	9
Bilanz 2023	22
Anhang	26
Bericht des Aufsichtsrates	36
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](mailto: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](mailto:info@fup-kommunikation.de); FOTOS UND GRAFIKEN: Hochtaunus Baugenossenschaft eG; FuP Kommunikation; [black.creek.design](http://black.creek.design).; Felix Holland | 2. korrigierte Auflage (Seite 23)

# ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2023 IN HERAUSFORDERNDEN ZEITEN



*Dr. Sven Groth  
Diplom-Kaufmann*



*Jürgen Hölz  
Diplom-Ingenieur*



*Bertram Huke  
Geschäftsführer*

Unsere Genossenschaft konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr ihren wirtschaftlich erfolgreichen Kurs weiter fortsetzen. Die Rahmenbedingungen haben sich jedoch verändert, und dies spüren auch wir als Wohnungsunternehmen in unserem täglichen Handeln. Wir stehen dabei nicht allein – die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland hat nach wie vor mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie und der Zunahme internationaler Krisen zu kämpfen. Steigende Energiepreise, stark gestiegene Baukosten sowie Lieferengpässe haben auch uns im Jahr 2023 vor Herausforderungen gestellt und für Verzögerungen bei Projekten geführt.

Als Genossenschaft sind und bleiben wir jedoch guten Mutes. Wir erleben ein starkes Engagement in unserer lebendigen Gemeinschaft aus Mitgliedern, Mitarbeitern, Vorstand und Aufsichtsrat. Und: Wir können auf einer wirtschaftlich soliden Basis arbeiten und die Weichen für die Zukunft stellen. Ein sehr wichtiger Aspekt dabei ist die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes, in die wir auch künftig investieren werden. Als Land und als Gesellschaft müssen wir uns den Veränderungen stellen, die die Energie- und Wärmewende mit sich bringen.



Damit wir mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen so effizient wie möglich umgehen können, haben wir auch im Jahr 2023 weiter in die Optimierung und die Digitalisierung unserer Geschäftsabläufe investiert – stets mit der Maßgabe, die Anliegen unserer Mitglieder und Mieter so schnell und gleichzeitig so gut wie möglich zu bearbeiten. Diesen eingeschlagenen Weg werden wir auch in der kommenden Zeit konsequent weiterverfolgen.

Als Vorstand bedanken wir uns sehr herzlich bei unseren Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, unseren Partnern sowie allen unseren Mitarbeitenden für das große Engagement und die gute Zusammenarbeit. Lassen Sie uns auch weiterhin dafür sorgen, modernen Wohnraum zu fairen Konditionen anbieten zu können.

Bleiben Sie gesund!

# LISTE DER VERTRETER

## 1. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG I

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

## 2. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG II

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

## 3. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG III

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

## 4. WAHLBEZIRK: KÖNIGSTEIN, KRONBERG UND OBERURSEL

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

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

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

# AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

## AUFSICHTSRAT



Jürgen  
Banzer, StMin a.D.  
Vorsitzender

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2025



Claudia  
Prutz

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2025



Christine  
Erk,  
Schriftführerin

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2023



Regina  
Hartmann

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2025



OB a.D. Dr.  
Ursula  
Jungherr

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2024



Andreas  
Beckmann

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2024



Holger  
Biburger

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2023



OB  
Alexander  
Hetjes

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2024



Horst  
Neugebauer

Amtszeit bis zur  
Entlastung für 2023

## VORSTAND



Dr. Sven Groth,  
Diplom-Kaufmann

hauptamtlich bestellt  
bis 30.09.2029



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

*Hessenring 110, Bad Homburg*



# LAGEBERICHT 2023

## 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, veräußern 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 mehrere Photovoltaikanlagen betreibt.

Im Jahr 2023 wurde die Satzung der Hochtaunus Baugenossenschaft eG in Anlehnung an die Muster-satzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angepasst, die neu gefasste Satzung von der Vertreterversammlung verabschiedet und schließlich am 11.09.2023 im Genossenschaftsregister eingetragen.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### RAHMENBEDINGUNGEN

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fasst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands wie folgt zusammen: Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute (u.a. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut, ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Weltwirtschaft) im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte damit im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich jedoch – analog den Vorjahren – abermals als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,00 % der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands bzw. rund 376 Mrd. € (Vorjahr 349 Mrd. €) erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,00 % zulegen. Auch das Baugewerbe konnte nach einem Rückgang der Bruttowertschöpfung im Vorjahr (- 2,30 %) im Jahr 2023 bereits wieder eine geringfügige Steigerung verzeichnen (+ 0,20 %).

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 84,70 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um rund 0,30 Mio. Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war damit deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um rund 1,10 Mio. Menschen gestiegen war.

Ohne Nettozuwanderung würde die Bevölkerung seit Langem schrumpfen, da seit 1972 die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen jedes Jahr

übersteigt. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war insofern auch im Jahr 2023 die alleinige – und für die Zukunft Deutschland essenzielle – Ursache des Bevölkerungswachstums. Die Nettozuwanderung wird nach aktuellem Stand für das Jahr 2023 auf 0,68 Mio. bis 0,71 Mio. Personen geschätzt. Im Vergleich zu den Jahren mit besonders starker Fluchtmigration 2015 (+1,14 Mio.) und 2022 (+1,46 Mio.) war die Nettozuwanderung 2023 damit deutlich geringer. Im langfristigen Kontext war sie allerdings auf hohem Niveau und vergleichbar nur mit den Jahren 1991 (+0,60 Mio.) und 1992 (+0,78 Mio.), als viele Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion sowie Kriegsflüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien nach Deutschland kamen.

Die Hessische Gemeindestatistik (Ausgabe 2023) spiegelt die Gesamtdeutsche Bevölkerungsentwicklung zeitversetzt wider, da die aktuell verfügbare Ausgabe 2023 lediglich Werte zum 31.12.2022 ausweist: Laut der Hessischen Gemeindestatistik erhöhte sich die Einwohnerzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr um 2.447 Personen bzw. + 1,03 %. Im Vorjahresvergleich 2021/2022 hingegen konnte noch eine Verringerung der Einwohnerzahl beobachtet werden. Maßgeblich für die beobachtete Entwicklung ist die Zunahme der „Nichtdeutschen Bevölkerung“. Während sich die Deutsche Bevölkerung im Hochtaunuskreis gegenüber dem Vorjahr um 1.309 Personen bzw. – 0,67 % verringert hat, ist die Nichtdeutsche Bevölkerung um 3.756 Personen bzw. + 9,18 % gestiegen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2022 stellt sich analog in den Städten Bad Homburg + 1,57 % (Vorjahr + 0,10 %), Königstein + 1,23 % (Vorjahr - 0,41 %), Oberursel + 0,82 % (Vorjahr - 0,04 %) und Kronberg + 0,51 % (Vorjahr + 0,44 %) dar.

Der steigenden Bevölkerungsanzahl (+ 2.447 Personen) im Hochtaunuskreis stehen im Jahr 2022 lediglich 604 Neubau-Fertigstellungen, ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, gegenüber. Diese Neubau-Fertigstellungen teilen sich auf die Kommunen, in welchen die Genossenschaft zurzeit tätig ist, wie folgt auf: Bad Homburg + 267 Wohnungen (Vorjahr + 92), Oberursel + 93 Wohnungen (Vorjahr + 138), Königstein + 15 Wohnungen (Vorjahr + 27) und Kronberg + 12 Wohnungen (Vorjahr + 18).

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE EINHEITEN		FREMDVERWALTUNG	
	WOHNEN	GEWERBE	WOHNEN	GEWERBE
Stand 31.12.2022	2.476	11	148	15
Zugänge 2023	16	1	0	0
Abgänge 2023	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>2.492</b>	<b>12</b>	<b>148</b>	<b>15</b>

Tabelle 1: Wohnungsbestand

Sofern die Kommunen im Hochtaunuskreis dem deutschlandweiten Trend folgen, ist in den Folgejahren mit deutlich weniger Neubau-Fertigstellungen zu rechnen. Nach (vorläufigen) Angaben des Statistischen Bundesamts wurden im Jahr 2023 in Deutschland der Bau von rund 0,26 Mio. Wohnungen genehmigt und damit rund 0,09 Mio. Wohnungen bzw. 26,60 % weniger als im Vorjahr. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012 mit 0,24 Mio. Wohnungen.

### **BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG**

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten im eigenen Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Bei den 16 zusätzlichen Wohneinheiten handelt es sich um den Neubau auf einem Erbbaugrundstück im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg. Die 16 Wohneinheiten konnten zum 01.06.2023 bezogen werden.

Die insgesamt 2.492 Wohneinheiten entsprechen einer Wohnfläche i.H.v. 157.293 qm (Vorjahr 155.822 qm). Maßgeblich für die Erhöhung der Wohnfläche ist der Zugang des Neubaus im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg. Die Wohnfläche hat sich ebenfalls durch den Anbau von 24 Vorstellbalkonen – u.a. in der Jacobistraße 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg – geringfügig erhöht.

Der Großteil des eigenen Wohnungsbestandes i.H.v. 2.492 Wohneinheiten befindet sich in Bad Homburg (77,25 %), gefolgt von Königstein (10,43 %), Kronberg (8,91 %) und Oberursel (3,41 %).

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten bleibt grundsätzlich unverändert. Beim in Tabelle 1 dargestellten Zugang handelt es sich lediglich um die Teilung einer größeren Gewerbefläche in zwei Teilflächen und damit einhergehend in zwei Gewerbeeinheiten. Die Teilung wurde vorgenommen, um die Gewerbeflächen besser vermarkten bzw. vermieten zu können. Die Vermietung der Gewerbeflächen der Genossenschaft erfolgt über die eigene Tochtergesellschaft, die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibt im Jahr 2023 ebenfalls unverändert. Insgesamt befinden sich insofern 163 Einheiten in der Fremdverwaltung.

### **NEUBAUTÄTIGKEIT**

Im Jahr 2023 haben sich – analog zum Vorjahr – zwei Bauvorhaben mit insgesamt 21 Wohneinheiten im Bau befunden.

Beim ersten Projekt handelt es sich um den Neubau von 16 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück im Neubaugebiet „Am Hühnerstein“ im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg. Der symbolische Spatenstich ist bereits im Dezember 2021 erfolgt, der eigentliche Baubeginn hingegen im Januar 2022. Das Neubauprojekt war planmäßig zum 01.06.2023 bezugsfertig und konnte zu diesem Datum voll vermietet werden. Im Nachgang folgten – witterungsbedingt – noch letzte Arbeiten an den Außenanlagen. Die aktivierungspflichtigen Investitionen für das Neubauprojekt betragen 0,83 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr 5,15 Mio. €).

Beim zweiten Projekt handelt es sich um den Neubau von 5 Wohneinheiten im Bestand im Rahmen einer Aufstockung der Gebäude in der Jacobistraße



Reinerzer Weg 17, Bad Homburg

10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg. Der Baufortschritt liegt – analog zum Vorjahr – deutlich hinter Plan, die Verzögerungen u.a. aufgrund von Liefer- und Kapazitätsengpässen konnten im Jahr 2023 nicht aufgeholt werden. Die aktivierungspflichtigen Investitionen für das Neubauprojekt betragen 1,48 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr 0,61 Mio. €).

Insgesamt wurden im Jahr 2023 aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten i.H.v. 2,41 Mio. € (Vorjahr 5,79 Mio. €) getätigt.

### MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,76 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr 3,47 Mio. €). Davon entfallen 0,19 Mio. € auf modernisierungsbegleitende Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Aufstockung der Gebäude in der Jacobistr. 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg. Insofern wurden für die Instandhaltung 23,89 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 22,26 € pro qm) investiert.

Zusätzlich wurden 3,47 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (Vorjahr 1,41 Mio. €) investiert. Davon entfallen rund 1,42 Mio. € auf die energetische

Modernisierung der Liegenschaften in der Bommersheimer Str. 49+51 sowie 53+55 in Oberursel (24 Wohneinheiten, rund 1.140 qm Wohnfläche). Nach der Modernisierung erreichen die Liegenschaften den Energiestandard KfW 85. Dieses wird durch eine Dach-, Kellerdecken- und Wanddämmung, neue Fenster sowie eine Solarthermieanlage (in Ergänzung zur bestehenden Gas-Heizung) erreicht. Zur Finanzierung der energetischen Modernisierung wird u.a. ein KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Die Maßnahme konnte im Jahr 2023 zum Großteil, jedoch nicht gänzlich, abgeschlossen werden.

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten – somit 7,23 Mio. € (Vorjahr 4,88 Mio. €) bzw. 45,96 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 31,32 € pro qm) investiert.

### VERMIETUNG

Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2023 betrug 138. Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,54 % (Vorjahr 5,21 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren, sofern bekannt bzw. angegeben, analog zum Vorjahr „Tod des Mieters“ und „Umzug in Alters-/Pflegeheim“.

WERTE (IN T€)	2022 IST	2023 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	19.355	20.161	806	4,16 %
Fremdverwaltung	54	62	8	15,14 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	85	100	15	17,59 %
<b>GESAMTLEISTUNG</b>	<b>19.494</b>	<b>20.323</b>	<b>829</b>	<b>4,25 %</b>
Andere betriebliche Erträge	434	476	42	9,69 %
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>	<b>19.928</b>	<b>20.799</b>	<b>871</b>	<b>4,37 %</b>
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-8.808	-9.822	-1.015	11,52 %
Personalaufwand	-1.308	-1.385	-77	5,92 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.528	-3.744	-216	6,12 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-961	-1.108	-147	15,30 %
Zinsaufwand	-2.192	-2.106	87	-3,96 %
Gewinnunabhängige Steuern	-7	-6	0	-4,78 %
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3.125</b>	<b>2.628</b>	<b>-497</b>	<b>-15,90 %</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	167	162	-5	-2,95 %
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0	n.a.	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-384	-349	35	-9,07 %
<b>GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)</b>	<b>2.907</b>	<b>2.440</b>	<b>-467</b>	<b>-16,06 %</b>



Urseler Str. 45, Bad Homburg

Zum 31.12.2023 standen 10 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,40 % (Vorjahr 0,28 %). Alle zehn Wohneinheiten standen aufgrund einer laufenden Wohnungsmodernisierung/-sanierung leer, es ist bzw. war kein struktureller oder kaufmännischer Leerstand zu verzeichnen.

Zum 31.12.2023 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Wohneinheit 486,17 € (Vorjahr 473,57 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche inkl. Neubauten betrug zum 31.12.2023 durchschnittlich 7,70 € (Vorjahr 7,53 €). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge wie bspw. Ausstattungszuschläge mit einbezogen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist sowohl im Zugang des Neubaus als auch im flächendeckenden Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand begründet.

In 4,25 % (Vorjahr 5,29 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 5,00 €. In 16,29 % (Vorjahr 18,05 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 € und in 54,78 % (Vorjahr 57,88 %) der Wohneinheiten weniger als 8,00 €. Im Großteil des Bestandes, d.h. bei 87,44 % (Vorjahr 93,09 %) der Wohneinheiten, beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 9,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2023 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 8,00 € je qm und 9,00 € 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.

WERTE (IN T€)	2022 IST	2023 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Bewirtschaftungstätigkeit	3.443	3.168	-275	-7,98 %
Fremdverwaltung	-88	-78	10	11,16 %
Andere Lieferungen und Leistungen	-12	-19	-8	65,73 %
Finanzergebnis	49	45	-3	-7,17 %
Mitgliederbetreuung	-168	-179	-11	6,52 %
<b>ORDENTLICHES ERGEBNIS</b>	<b>3.223</b>	<b>2.936</b>	<b>-287</b>	<b>-8,91 %</b>
Sonstiges Ergebnis	68	-147	-215	>100 %
<b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>	<b>3.291</b>	<b>2.790</b>	<b>-502</b>	<b>-15,24 %</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-384	-349	35	-9,07 %
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.907</b>	<b>2.440</b>	<b>-467</b>	<b>-16,06 %</b>

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

Laut dem Wohnungsmarktbericht 2023/2024 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 17,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,75 € je qm (Vorjahr 12,50 € je qm). Die Mieten in Königstein liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,50 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,25 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Die Mieten in Kronberg liegen zwischen 8,50 € je qm und 16,50 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,25 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Die Mieten in Oberursel liegen zwischen 8,00 € je qm und 16,25 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 12,25 € je qm (Vorjahr 12,00 € je qm). Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen und in ausgesuchten Einzelfällen überschritten.

Grundsätzlich wird im Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der Industrie- und Handelskammer festgestellt, dass die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beiden Landkreisen inkl. dem Hochtaunuskreis moderat gestiegen sind. Im Gegensatz zur Entwicklung der Mieten sind die Kaufpreise – teilweise deutlich – rückläufig. Dieser Trend hatte sich bereits im zweiten Halbjahr 2022 angedeutet. Bundesweit fielen die Verkaufspreise im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um knapp 9 %, bei Mehrfamilienhäusern sogar rund 20 %. Dieser Bundes-trend zeichnet sich ebenfalls im Großraum Frankfurt ab: Bei einer Umfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse zu Jahresbeginn 2024 geben 45 % an, dass die Preise 2023 um mehr als 11 % gesunken sind.

Diese Mieten werden durch die Datenbasis der Immobilienscout-Standortanalyse grundsätzlich be-

stätigt bzw. weiter detailliert. Denn die Immobilienscout-Standortanalyse erlaubt eine Differenzierung zwischen der Preisentwicklung im Bestand und im Neubau. Hiernach betragen die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten bzw. Angebotsmieten im Bestand, d.h. ohne Neubau, im Jahr 2023 in Bad Homburg 10,83 € je qm (Vorjahr 10,31 € je qm), in Kronberg 11,13 € je qm (Vorjahr 10,65 € je qm), in Königstein 10,82 € je qm (Vorjahr 10,03 € je qm) und in Oberursel 11,65 € je qm (Vorjahr 10,87 € je qm).

Werden nicht die durchschnittlichen Jahreswerte – wie oben erfolgt – miteinander verglichen, sondern lediglich die Jahresendmieten, wird die Mietendynamik bzw. das Mietenniveau im Jahr 2023 noch deutlicher: In Bad Homburg betrug die Angebotsmiete im Bestand im Dezember 2023 durchschnittlich 11,11 € je qm (Vorjahr 10,49 € je qm), in Kronberg 11,44 € je qm (Vorjahr 10,80 € je qm), in Königstein 11,17 € je qm (Vorjahr 10,44 € je qm) und in Oberursel 12,01 € je qm (Vorjahr 11,25 € je qm).

#### MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 81 Personen auf nunmehr 5.547 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2023 in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (88), Tod (59), Übertragungen (6) und Ausschluss (5).

Trotz der geringfügigen Steigerung der Mitgliederanzahl verringert sich die Anzahl der Anteile zum 31.12.2023 auf insgesamt 65.138 (Vorjahr 66.005). Das gezeichnete Geschäftsguthaben verringert sich ebenfalls zum 31.12.2023 auf 19,54 Mio. € (Vorjahr 19,80 Mio. €).

WERTE (IN T€)	2022 IST		2023 IST	
<b>AKTIVA</b>				
Anlagevermögen	153.085	96,6%	155.334	95,9 %
Umlaufvermögen	5.250	3,3%	6.493	4,0 %
Rechnungsabgrenzung	58	0,0%	69	0,0 %
<b>BILANZSUMME</b>	<b>158.393</b>	<b>100%</b>	<b>161.896</b>	<b>100 %</b>
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	46.787	29,5%	48.445	29,9 %
... davon Geschäftsguthaben	20.329	12,8%	20.134	12,4 %
... davon Rücklagen	25.830	16,3%	27.680	17,1 %
... davon Bilanzgewinn	629	0,4%	632	0,4 %
Verbindlichkeiten	110.425	69,7%	112.525	69,5 %
Rückstellungen	512	0,3%	310	0,2 %
Rechnungsabgrenzung	669	0,4%	616	0,4 %
<b>BILANZSUMME</b>	<b>158.393</b>	<b>100%</b>	<b>161.896</b>	<b>100 %</b>

Tabelle 4: Vermögensstruktur

WERTE (IN T€) LANGFRISTIGER BEREICH	2022 IST	2023 IST	Änderungen zum Vorjahr
<b>VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)</b>			
Sachanlagevermögen	153.058	155.307	2.249
<b>FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)</b>			
Eigenkapital	46.787	48.445	1.658
Langfristiges Fremdkapital	104.812	106.037	1.225
...davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.959	101.305	1.346
...davon Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.853	4.732	-121
<b>UNTERDECKUNG</b>	<b>-1.459</b>	<b>-825</b>	<b>634</b>

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

## 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 0,83 Mio. € bzw. 4,25 % über dem Vorjahresniveau.

Ausschlaggebend hierfür sind die Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (inklusive Bestandsveränderungen), welche um rund 0,81 Mio. € bzw. 4,16 % gestiegen sind. Hierbei haben sich die Netto-Solllmieten um 0,47 Mio. € bzw. 3,21 % erhöht. Die Steigerung der Netto-Solllmieten ist u.a. in der Neuvermietung (siehe „Fluktuation“) sowie im flächendeckenden Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand begründet. Im Vorjahr betrug die Steigerung 4,58%. Die Netto-Solllmieten haben sich um 0,34 Mio. € bzw. 2,34 % erhöht, sofern die zusätzlichen Mieten aus dem Neubau „Am Hühnerstein“ im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg nicht in die Berechnung mit einbezogen werden.

Die Erlöse aus der Fremdverwaltung sind im Jahr 2023 gestiegen. Hintergrund ist, dass die Verwaltungergebühren in der Fremdverwaltung sich an der Entwicklung der Verwaltungskostenpauschale der II. Berechnungsverordnung orientieren. Die Verwaltungskostenpauschale hat sich zum 01.01.2023 deutlich erhöht. Die Stadt Bad Homburg hat den Fremdverwaltungsvertrag zum 31.12.2024 fristgerecht gekündigt, strebt jedoch einen Neuabschluss des Vertrages mit jährlicher Kündigungsfrist an. Bisher betrug die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrages jeweils fünf Jahre.

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 0,04 Mio. € bzw. 9,69 % höher aus als im Vorjahr. Maßgeblich für die Veränderungen der anderen betrieblichen Erträge sind, analog der Vorjahre, die Versicherungs-erstattungen.

Das Betriebsergebnis liegt rund 0,50 Mio. € bzw. 15,90 % unter dem Niveau des Vorjahres. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen fallen rund 1,02 Mio. € bzw. 11,52 % höher aus als im Vorjahr: Sowohl die umlagefähigen Aufwendungen (+ 0,36 Mio. € bzw. + 7,66 %) als auch die nicht umlagefähigen Aufwendungen (+ 0,65 Mio. € bzw. + 16,02 %) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Steigerung der umlagefähigen Aufwendungen ist u.a. in höheren Gas- und Fernwärmeaufwendungen begründet. Die Steigerung der nicht umlagefähigen Aufwendungen ergibt sich primär aus den Instandhaltungsaufwendungen (siehe „Instandhaltung“) sowie Versicherungsbelastungen.

Der Personalaufwand liegt rund 0,08 Mio. € bzw. 5,92 % über dem Vorjahresniveau.

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich in Einklang mit den Aktivierungen um rund 0,22 Mio. € bzw. 6,12 % erhöht. Maßgeblich für die Steigerung der planmäßigen Abschreibungen ist die Aktivierung der Neubaumaßnahmen (siehe „Neubautätigkeit“).

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,15 Mio. € bzw. 15,30 % über dem Vorjahresniveau. Die inflationsbedingten Kostensteigerungen sind ebenfalls im sonstigen betrieblichen Aufwand deutlich sichtbar.

Der Zinsaufwand hat sich abermals um rund 0,09 Mio. € auf rund 2,11 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 Zinsan-



Am Waldrand 1, Oberursel

teil 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. Die Tilgung betrug 4,57 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr 4,52 Mio. €), während die Abschreibung lediglich 3,74 Mio. € betragen hat.

Das Gesamtergebnis bzw. der Jahresüberschuss fällt mit rund 2,44 Mio. € im Jahr 2023 rund 0,47 Mio. € bzw. 16,06 % geringer aus als im Vorjahr. Die Erlössteigerungen konnten insofern die Steigerungen im Aufwand nicht ausgleichen. Die Stabilisierung bzw. Verringerung der Inflationsrate ist daher essenziell, um die hohe Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand auch zukünftig aufrecht halten zu können. Dennoch handelt es sich beim Jahresüberschuss um ein solides Gesamtergebnis, welches weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2021 liegt (Jahresüberschuss 2020 i.H.v. rund 1,98 Mio. €).

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist geprägt von der Dividendenausschüttung des Tochterunternehmens Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH i.H.v. rund 0,15 Mio. €, welche sich gegenüber

dem Vorjahr nicht verändert hat. Die Verringerung des Beteiligungs- und Finanzergebnisses ist in geringeren Sonstigen Zinsen und Erträgen begründet.

Die Steueraufwendungen liegen rund 0,04 Mio. € unter dem Vorjahresniveau, wobei bereits Steuer-rückstellungen bzw. in diesem Fall Forderungen für das Jahresergebnis 2023 berücksichtigt wurden.

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

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

Die Veränderung der Anderen Lieferungen und Leistungen, u.a. Erbbauzinsen und Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, ist primär in geringeren Sonstigen Zinsen und Erträgen begründet.

Das Finanzergebnis liegt in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

WERTE	2022 IST	2023 IST
<b>EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %)</b> [ Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital ]	7,03 %	5,76 %
<b>GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %)</b> [ Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme ]	3,46 %	3,02 %
<b>MIETENMULTIPLIKATOR</b> [ Anlagevermögen / Netto-Sollmieten ]	10,02	10,22
<b>ZINSDECKUNG (IN %)</b> [ Zinsaufwand / Netto-Sollmieten ]	14,90 %	13,87 %
<b>KAPITALDIENSTDECKUNG</b> [ Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten ]	45,59 %	43,94 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren



Salzbrunner Weg 17-19, Bad Homburg

Das Kerngeschäftsfeld der Bewirtschaftungstätigkeit bzw. Hausbewirtschaftung ist weiterhin profitabel und damit einhergehend nachhaltig gut aufgestellt. Trotz des Rückgangs liegt das Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2021 (Ergebnis 2020 i.H.v. rund 2,53 Mio. €).

Das Sonstige Ergebnis setzt sich u.a. aus den Versicherungserstattungen und -belastungen zusammen. Aufgrund einer deutlichen Steigerung der Versicherungsbelastungen im Jahr 2023 übersteigen die Belastungen die Erstattungen um rund 0,17 Mio. €.

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3,50 Mio. € bzw. 2,21 % erhöht. Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt somit rund 161,90 Mio. € (Vorjahr 158,40 Mio. €).

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,25 Mio. € bzw. 1,47 % erhöht. Maßgeblich hierfür sind die Neubauvorhaben sowie die aktivierungspflichtigen Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (siehe „Neubautätigkeit“ / „Modernisierung“).

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,24 Mio. € bzw. rund 23,68 % erhöht.

Ausschlaggebend hierfür ist die Erhöhung der flüssigen Mittel (Liquidität) vom niedrigen Niveau von rund 0,02 Mio. € zum 31.12.2022 auf rund 1,00 Mio. € zum 31.12.2023.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1,66 Mio. € bzw. 3,54 % auf rund 48,45 Mio. € (Vorjahr 46,79 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 29,92 % (Vorjahr 29,54 %). Das Geschäftsguthaben ist zum 31.12.2023 um rund 0,20 Mio. € bzw. 0,96 % gesunken. Die Verringerung des Geschäftsguthabens setzt sich wie folgt zusammen: Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um rund 0,22 Mio. € bzw. rund 1,11 % verringert. Das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder sowie das Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig erhöht (+ 0,01 Mio. €).

Das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und das Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen beträgt zum 31.12.2023 zusammen rund 0,84 Mio. € und fließt im Jahr 2024 als Auseinandersetzungsguthaben ab.

Die Verbindlichkeiten haben sich vor dem Hintergrund der Bautätigkeiten sowie der geringen Netto-Darlehensaufnahme im Vorjahr um rund 2,10 Mio. € bzw. 1,90 % erhöht. Die Verbindlichkeiten liegen damit jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre vor 2021 (Verbindlichkeiten 2020 i.H.v. rund 115,03 Mio. €).

## FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2023 nach den langfristigen Vermögenswerten und den langfristigen Finanzierungsmitteln (siehe Tabelle 5) zeigt eine geringe Unterdeckung, welche sich innerhalb des letzten Jahres nochmals deutlich verringert hat. 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.

Die Leistungsindikatoren wurden in den vergangenen Jahren weder maßgeblich durch die Coronavirus-Pandemie (Jahre 2020 / 2021), den Krieg in der Ukraine (Jahr 2022) oder die Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas (Jahr 2023) maßgeblich beeinflusst. Gleiches gilt für den Berichtszeitraum 2023.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### RISIKOMANAGEMENTSYSTEM UND COMPLIANCE

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

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

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

## RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert das Forderungsmanagement (Mahn- und Klagewesen) die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisfällen entgegenwirken. Ausbleibende Mietzahlungen führen unmittelbar zu einer fristlosen Kündigung, verbunden mit einem Mahnbescheid. Im Anschluss wird bei anhaltender Zahlungsverweigerung unmittelbar eine Räumungsklage erhoben.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

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

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

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Prolongationsspitzen mit jeweils mehr als 10 % des gesamten Darlehensbestandes werden in den Jahren 2025 und 2028 erwartet. Absehbare Prolongationsspitzen werden durch den Abschluss entsprechender Forward-Darlehen verringert. Um die Chance auf sinkende Zinsen zu wahren, werden nur in rund der Hälfte der Fälle Forward-Darlehen abgeschlossen. Refinanzierungen erfolgen i.d.R. in Form langfristiger Festzinskredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

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

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

Es besteht das Risiko steigender gesetzlicher Anforderungen an die energetische Qualität des Bestan-

des (inkl. der Beheizung / Warmwasseraufbereitung). Diese Anforderungen können steigende Investitionen in die energetische Sanierung des Bestandes bei gleichzeitig steigenden Baupreisen sowie Kapazitätsengpässen bedingen.

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

Die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen, die sich aus der Invasion Russlands in die Ukraine und den daraus folgenden Sanktionen gegen Russland ergeben, sind weiterhin nicht abschließend bewertbar. Als ehemals wichtiger Rohstofflieferant für Europa und Deutschland (Öl, Gas, Stahl, etc.) bestehen weiterhin Risiken in steigenden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sowie zusätzlichen Kostensteigerungen in der Instandhaltung, Modernisierung und im Neubau. Aufgrund der ohnehin bereits deutlich beobachtbaren Kostensteigerungen besteht ebenfalls das Risiko der Verstetigung im Rahmen einer höheren Inflation, aus welcher sich wiederum kurz- bis mittelfristig höhere Personalkosten ergeben. Ähnliche Risikofaktoren – insbesondere hinsichtlich der Energiepreise – ergeben sich aus dem Konflikt zwischen Israel und der Hamas, welcher sich auf andere Länder in der Region ausweiten könnte. 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 im Jahr 2023 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 Mietpreisge-

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

Als Bestandshalter von zurzeit 2.492 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 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Dieses betrifft weiterhin die Folgen des Ukraine-Krieges auf Energiepreise, Lieferketten und die Bauwirtschaft.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen eintreffen, wird im Planjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,54 Mio. € gerechnet.

Bad Homburg vor der Höhe, den 22.03.2024

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Dr. Groth



Hölz



Huke



# BILANZ 2023

*Am Waldrand 3, Oberursel*



## AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2023

### AKTIVSEITE

		€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>155.333.546,28</b>	<b>153.084.705,43</b>
<b>I. SACHANLAGEN</b>			155.307.296,28	153.058.455,43
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		153.321.270,84		145.546.565,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.824.267,46		1.830.912,46
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.515,98		1.515,98
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		160.242,00		77.942,00
5. Anlagen im Bau		0,00		5.601.519,44
<b>II. FINANZANLAGEN</b>			26.250,00	26.250,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		24.750,00		24.750,00
2. Andere Finanzanlagen		1.500,00		1.500,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			<b>6.493.291,23</b>	<b>5.250.203,71</b>
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			5.005.593,41	4.634.595,26
1. Unfertige Leistungen		5.001.911,19		4.633.197,18
2. Andere Vorräte		3.682,22		1.398,08
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			492.268,70	596.096,00
1. Forderungen aus Vermietung		259.875,56		146.830,76
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		386,21		0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		73.691,48		365.007,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände		158.315,45		84.257,66
<b>III. Flüssige Mittel</b>			995.429,12	
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		995.429,12		19.512,45
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<b>68.943,81</b>	<b>57.894,57</b>
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		68.943,81		57.894,57
			<b>161.895.781,32</b>	<b>158.392.803,71</b>
<b>TREUHANDVERMÖGEN</b>			<b>164.753,84</b>	<b>158.139,24</b>

## PASSIVSEITE

	€	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			<b>48.445.229,56</b>	<b>46.787.212,38</b>
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			20.133.706,25	20.328.650,87
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder		443.391,12		566.091,80
2. der verbleibenden Mitglieder		19.295.783,87		19.505.651,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		394.531,26		256.907,87
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			27.680.000,00	25.830.000,00
1. gesetzliche Rücklage		5.255.000,00		5.005.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2023 eingestellt	(250.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt	(300.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
3. Bauerneuerungsrücklage		19.925.000,00		18.325.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2023 eingestellt	(1.600.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2022 eingestellt	(2.000.000,00)			
<b>III. BILANZGEWINN</b>			631.523,31	628.561,51
Gewinnvortrag 2022		41.357,88		21.600,36
Jahresüberschuss 2023		2.440.165,43		2.906.961,15
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.850.000,00		-2.300.000,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			<b>310.299,47</b>	<b>511.689,00</b>
1. Steuerrückstellungen		28.792,40		404.113,00
2. sonstige Rückstellungen		281.507,07		107.576,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			<b>112.524.714,65</b>	<b>110.424.998,64</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		101.304.648,57		99.958.544,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditge- bern		4.732.197,09		4.853.293,14
3. erhaltene Anzahlungen		5.492.547,03		4.493.844,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		116.908,73		148.864,33
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		415.418,05		571.969,34
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen				
5. sonstige Verbindlichkeiten		462.995,18		398.483,50
(davon aus Steuern: 0,00 €; i. Vj. 0,00 €)				
<b>D. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN</b>			<b>615.537,64</b>	<b>668.903,69</b>
			<b>161.895.781,32</b>	<b>158.392.803,71</b>
<b>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN</b>			<b>164.753,84</b>	<b>158.139,24</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2023 - 31.12.2023

	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		19.853.887,90	19.104.775,71
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	19.792.265,63		19.051.256,91
b) aus Betreuungstätigkeit	61.622,27		53.518,79
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>		368.714,01	303.851,80
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>		100.259,12	85.258,42
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>		475.669,87	433.650,51
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.822.149,02	8.807.580,76
<b>6. Personalaufwand</b>		1.384.866,97	
a) Löhne und Gehälter	1.135.300,43		1.085.123,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	249.566,54		222.380,26
davon für Altersversorgung 10.000,00 (Vorjahr: 8.250,00 )			
<b>Abschreibungen</b>			
7. a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.744.008,16	3.528.058,82
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.107.857,70	960.870,53
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		148.590,00	148.614,00
davon aus verbundenen Unternehmen 148.500,00 (Vorjahr: 148.500,00 )			
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		13.178,62	18.075,62
davon aus verbundenen Unternehmen 10.976,42 (Vorjahr: 15.648,10)			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.105.537,09	2.192.371,50
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		349.391,43	384.238,35
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		2.446.489,15	2.913.602,41
<b>14. Sonstige Steuern</b>		6.323,72	6.641,26
<b>15. Jahresüberschuss</b>		2.440.165,43	2.906.961,15

# ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2023

*Jacobistr. 14, 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 in der aktuellen Fassung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wurden in Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sowie Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit umbenannt und sind inhaltlich mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### AKTIVA

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

##### ABSCHREIBUNGEN

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 33,33 %.
- Die Gebäude mit den Baujahren ab 1950 und die Erbbauwohnungen werden mit einer Restnutzungsdauer bis zum 31.12.2058 abgeschrieben. Die Altbauten mit den Baujahren bis 1939 werden mit Ausnahme der WIE 113 (Abschreibung bis zum 31.12.2025) und der WIE 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 (WIE 129 – 20215) mit 2 % abgeschrieben. Bei den Garagen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 33 bzw. 50 Jahren zugrunde gelegt. Die im Jahr 2014 angekauften Tiefgaragenplätze (WIE 501) werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.
- Geschäftsausstattung bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode entsprechend den amtlichen Afa-Tabellen zeitanteilig. Für Hardware wurde eine Nutzungsdauer von einem Jahr zugrunde gelegt.
- Bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis von 250,00 bis 1.000,00 € netto (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2018 jährlich auf einem Bestandskonto zu einer Gruppe zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben. Seit 01.01.2019 werden geringwertige Wirtschaftsgüter sofort als Aufwand erfasst.

**ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

Die Anteile werden zu Anschaffungskosten bewertet.

**UMLAUFVERMÖGEN**

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

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

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

**PASSIVA**

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

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

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

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

→ **Siehe dazu ANLAGENSPIEGEL Seite 30**

Im Jahr 2023 wurde das Objekt Nieder-Erlenbacher-Weg 27 – 29 in Bad Homburg mit 16 Wohnungen und 11 Tiefgaragenplätzen auf einem Erbbaugrundstück fertiggestellt und bezogen.

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

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

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

Als **Anteile an verbundenen Unternehmen** wird der Anteil an der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH mit Sitz in Bad Homburg ausgewiesen. Der Anteil am gezeichneten Kapital an der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 25.000,00 € beträgt 99,0 %. Das Geschäftsjahr 2023 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 518.169,32 €, das Eigenkapital zum 31.12.2 beträgt 1.508.937,78 €.

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 Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte haben folgende Struktur:**

	Wohnungen	Garagen	Gewerbeeinheiten
<b>ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
c) Miteigentum	0	0	0
<b>NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)</b>	<b>2.207</b>	<b>415</b>	<b>8</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.059	352	5
b) auf Erbbaurechten	148	51	3
c) Miteigentum	0	12	0
<b>GESAMT</b>	<b>2.492</b>	<b>415</b>	<b>12</b>
a) auf eigenen Grundstücken	2.102	352	5
b) auf Erbbaurechten	390	51	7
c) Miteigentum	0	12	0

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

Die **Forderungen aus Vermietung** haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der höheren Nachforderungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 um 113,0 T€ erhöht. In Höhe von 24,3 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die am 02. Januar 2024 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 73,7 T€ (i. Vj. 365,0 T€).

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen (82,2 T€) sowie Schadenersatzansprüche gegen Dritte (64,0 T€) ausgewiesen.

→ zur **Entwicklung der Forderungen siehe dazu FORDERUNGSSPIEGEL Seite 30**

Unter **Flüssige Mittel** sind die Guthaben auf drei Girokonten, einem Tagesgeldkonto sowie die Portokasse erfasst.

### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2024 (vorausgezahlte Erbbauzinsen).

### PASSIVA

#### EIGENKAPITAL

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 209,9 T€ auf 19.295,8 T€ (Vj. 19.505,7 T€) vermindert.

Der **Gesetzlichen Rücklage** wurden 250,0 T€ zugeführt (Vj. 300,0 T€ Zuführung).

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 1.600,0 T€ zugeführt (Vj. 2.000,0 T€ Zuführung).

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

#### RÜCKSTELLUNGEN

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung (43,0 T€), die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und die Vertreterversammlung (40,0 T€), die noch ausstehenden Rechnungen aus Bauleistungen (114,3 T€) und sächlichen Verwaltungsaufwendungen (14,4 T€ Fotos für Bestandsobjekte, 22,7 T€ Steuerberatung sowie 1,1 T€ IHK Beiträge) sowie möglicher Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Vermieteranteil zur CO2 Abgabe (46,0 T€).

### VERBINDLICHKEITEN

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

→ **Siehe dazu VERBINDLICHKEITSSPIEGEL Seite 31.**

Die Erhöhung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus den die planmäßigen Tilgungen von 4.445,0 T€ übersteigenden Valutierungen für Investitionen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 121,1 T€ verringert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** erhöhten sich um 998,7 T€ auf 5.492,5 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** verminderten sich um 32,0 T€ auf 116,9 T€.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben sich um 156,6 T€ vermindert, sie betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (- 81,6 T€) sowie Instandhaltungskosten (- 74,3 T€).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 64,5 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen.

### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

**ANLAGENSPIEGEL**

	AK/HK	Ifd. Jahr			Summe	Afa Vorjahre	Afa Ifd. Jahr		Afa kumuliert	Buchwert
	01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.23	01.01.23	Zugänge	Abgänge	31.12.23	31.12.23
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.680,50	0,00	0,00	0,00	7.680,50	7.680,50	0,00	0,00	7.680,50	0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	209.034.870,72	5.832.330,18	0,00	5.601.519,44	220.468.720,34	63.488.305,17	3.659.144,33	0,00	67.147.449,50	153.321.270,84
Geschäftsbauten	3.373.799,22	45.697,39	0,00	0,00	3.419.496,61	1.542.886,76	52.342,39	0,00	1.595.229,15	1.824.267,46
Erbbaurechte Dritter	1.515,98	0,00	0,00	0,00	1.515,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.515,98
Geschäftsausstattung	430.149,58	136.477,44	-202.314,76	0,00	364.312,26	352.207,58	32.521,44	-180.658,76	204.070,26	160.242,00
Anlagen im Bau	5.601.519,44	0,00	0,00	-5.601.519,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>										
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
<b>Anlagevermögen</b>	<b>218.475.785,44</b>	<b>6.014.505,01</b>	<b>-202.314,76</b>	<b>0,00</b>	<b>224.287.975,69</b>	<b>65.391.080,01</b>	<b>3.744.008,16</b>	<b>-180.658,76</b>	<b>68.954.429,41</b>	<b>155.333.546,28</b>

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

**FORDERUNGSSPIEGEL**

	Insgesamt		Restlaufzeiten	
	€	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €
<b>FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG</b>	<b>259.875,56</b>	<b>259.875,56</b>	<b>259.875,56</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	146.830,76	146.830,76	146.830,76	0,00
<b>FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>386,21</b>	<b>386,21</b>	<b>386,21</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN</b>	<b>73.691,48</b>	<b>73.691,48</b>	<b>73.691,48</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	365.007,58	150.007,58	150.007,58	215.000,00
<b>SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>158.315,45</b>	<b>158.315,45</b>	<b>158.315,45</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	84.257,66	84.257,66	84.257,66	0,00
<b>GESAMT:</b>	<b>492.268,70</b>	<b>492.268,70</b>	<b>492.268,70</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr	596.096,00	381.096,00	381.096,00	215.000,00

## VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

	31.12.2023	2024	2025-2028	2029 ff.		
	Insgesamt	Restlaufzeiten			gesichert	Art der Sicherung
VERBINDLICHKEITEN	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
<b>GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>	<b>101.304.648,57</b>	<b>4.958.647,19</b>	<b>16.844.298,15</b>	<b>79.501.703,23</b>	<b>101.304.648,57</b>	<b>GPR*</b>
(Vorjahr)	99.958.544,23	4.643.181,83	16.632.436,46	78.682.925,94	99.958.544,23	
<b>GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN</b>	<b>4.732.197,09</b>	<b>121.174,18</b>	<b>495.270,24</b>	<b>4.115.752,67</b>	<b>4.710.486,66</b>	<b>GPR*</b>
(Vorjahr)	4.853.293,14	121.054,91	489.673,86	4.242.564,37	4.823.829,97	
<b>ERHALTENE ANZAHLUNGEN</b>	<b>5.492.547,03</b>	<b>5.492.547,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
(Vorjahr)	4.493.844,10	4.493.844,10	0,00	0,00		
<b>AUS VERMIETUNG</b>	<b>116.908,73</b>	<b>116.908,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
(Vorjahr)	148.864,33	148.864,33	0,00	0,00		
<b>AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>415.418,05</b>	<b>415.418,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
(Vorjahr)	571.969,34	571.969,34	0,00	0,00		
<b>SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>462.995,18</b>	<b>462.995,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
(Vorjahr)	398.483,50	398.483,50	0,00	0,00		
<b>INSGESAMT:</b>	<b>112.524.714,65</b>	<b>11.567.690,36</b>	<b>17.339.568,39</b>	<b>83.617.455,90</b>		
(Vorjahr)	110.424.998,64	10.377.398,01	17.122.110,32	82.925.490,31		

\*GPR = Grundpfandrechte

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE AUS BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT

	2023	2022	2021
	€	€	€
Netto-Sollmieten	15.184.661,80	14.712.985,61	14.068.558,75
Abger. Betriebskosten	4.737.085,83	4.440.688,42	4.290.866,55
Erlösschmälerungen	- 129.482,00	- 102.417,12	- 119.543,68
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.792.265,63</b>	<b>19.051.256,91</b>	<b>18.239.881,62</b>

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** haben sich um 741,0 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (s. Tabelle auf Seite 32 oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 471,7 T€ (3,21 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 296,4 T€ erhöht. Die Erhöhung der Netto-Sollmieten ist im Wesentlichen auf Staffelmietserhöhungen, auf Mieterhöhungen auf der Basis von Vergleichswohnungen sowie auf Neuvermietungen im Jahr 2023 zurückzuführen. Den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 100,5 T€ (Vj. 73,6 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 Vertrag wurde durch die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe zum 31.12.2024 gekündigt.

Die **Aktivierten Eigenleistungen** betreffen eigene Verwaltungsleistungen für Neubau- (42,0 T€) und Modernisierungsmaßnahmen (58,3 T€).

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 77,4 T€ gestiegen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,98 %, im Vorjahr 6,84 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 216,0 T€ erhöht und sind im Wesentlichen auf den zum 01.06.2023 fertiggestellten und bezogenen Neubau sowie auf Nachaktivierungen im Zusammenhang mit Modernisierungen zurückzuführen.

Von den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen u.a. auf:

	2023	2022	2021
	€	€	€
Eintrittsgelder	18.900,00	15.300,00	17.800,00
Erbbauzinsen	12.560,44	12.560,44	12.560,44
Versicherungsentschädigungen	253.158,95	239.521,44	189.744,18
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	27.727,40	1.030,62	14.200,26
Anlageverkäufe	0,00	0,00	4.127,53
Bürgerschaftsgebühren*	42.245,76	45.831,27	49.330,24
Schadenersatz durch Mieter	18.228,34	22.249,57	13.748,01
Sonstige Erträge	102.848,98	97.157,17	45.291,35

\*von verbundenen Unternehmen

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten:

	2023	2022	2021
	€	€	€
Erbbauzinsen	434.432,49	414.900,48	416.264,71
Umlagefähige Betriebskosten	5.102.538,51	4.739.538,89	4.461.173,35
Instandhaltungskosten	3.761.611,93	3.468.656,73	2.886.034,45
Sonstiges	523.566,09	184.484,66	230.409,42
<b>Aufwendungen</b>	<b>9.822.149,02</b>	<b>8.807.580,76</b>	<b>7.993.881,93</b>

Die gegenüber dem Vorjahr um 147,0 T€ höheren **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen hauptsächlich höhere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, höhere Abschreibungen auf Mietforderungen sowie höhere EDV-Aufwendungen.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus der Gewinnausschüttung des verbundenen Unternehmens, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (148.500,00 €) sowie aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG (90,00 €).

Die **Sonstigen Zinserträge** haben sich um 4,9 T€ vermindert.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich aufgrund des rückläufigen Zinsniveaus um 86,8 T€ auf 2.105,5 T€ (Vj. 2.192,4 T€) verringert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH sowie die Vorauszahlungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2023.

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 31.12.2023 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 8.185,5 T€ (Vj. 8.880,6 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 31.12.2023 eine Restschuld in Höhe von 271,8 T€ (Vj. 297,3 T€) aus.

Die Hochtaunus Baugenossenschaft eG hat in Höhe von 350,0 T€ nominal für ein weiteres Darlehen von einem Kreditinstitut an die Hochtaunus Grundbesitzgesellschaft mbH, Bad Homburg eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Das Darlehen weist zum 31.12.2023 eine Restschuld in Höhe von 236,5 T€ (Vj. 255,9 T€) aus.

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

### SONSTIGE NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

- 2.997,0 T€ im Jahr 2024 aus in den Vorjahren erteilten Aufträgen, davon 1.112,9 T€ für die Maßnahme Jacobistr. 10, 12, 14 und 16 und 293,9 T€ für die Maßnahme Bommersheimer Str. 49, 51, 53 und 55,
- 437,1 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,
- 46,9 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 2023 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. 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 01.01.2023	5.466	66.005
Zugang	239	2.296
Abgang	158	3.163
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>5.547</b>	<b>65.138</b>
Nettoveränderung	81	7.867
<b>Abgang</b>		
Tod	59	551
Kündigung	88	1.011
Ausschluss	5	69
Übertragungen	6	138
Teilübertragungen		78
Kündigung weit. Anteile		1.316
	<b>158</b>	<b>3.163</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 81 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 867 (Vj. Erhöhung um 496).

**GESCHÄFTSGUTHABEN**

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

Stand 01.01.2023	19.505.651,20 €
Zugang	668.555,05 €
Abgang	878.422,38 € (fr. Jahre 40.500,00 €)
Stand 31.12.2023	19.295.783,87 €
Nettoabgang	- 209.867,33 € =1,08 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 19.541.000,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 245.216,13 € 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 1.704.300,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2023 um 16.500,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2023 beträgt 19.488.737,13 €.

**MITARBEITER**

Am 31.12.2023 wurden 21 Mitarbeiter beschäftigt:

	2023	2022	2021
Vollzeitbeschäftigte	12	11	11
Teilzeitbeschäftigte	3	3	5
Verwaltungsangestellte	15	14	16
<i>Verwaltungsangestellte rechnerisch</i>	<i>13,5</i>	<i>12,5</i>	<i>13,5</i>
Hausmeister	1	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	5	7	8
<b>Beschäftigte insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>25</b>
Auszubildende	1	1	1

**VORSTAND**

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

**AUFSICHTSRAT**

Jürgen Banzer, StMin a.D. – **Vorsitzender**  
Andreas Beckmann, Bankkaufmann  
Holger Biburger, im Ruhestand  
Christine Erk, im Ruhestand – **Schriftführerin**  
Regina Hartmann, Standesbeamtin –  
**stellv. Schriftführerin**  
Alexander Hetjes, Oberbürgermeister  
Dr. Ursula Jungherr, Oberbürgermeisterin a.D. –  
**stellv. Vorsitzende**  
Horst Neugebauer, im Ruhestand  
Claudia Prutz, Finanzbeamtin – seit 26.06.2023  
Gerhard Trumpp, im Ruhestand – bis 26.06.2023

**GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND**

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

**GEWINNVERTEILUNG**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 631.523,31 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	584.659,65 €
Vortrag auf neue Rechnung	46.863,66 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>631.523,31 €</b>

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 22.03.2024

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 2023 wahrgenommen und den Vorstand ordnungsgemäß überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über die aktuelle Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

In der Vertreterversammlung am 26.06.2023 wurden turnusgemäß drei Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr StMin a.D. Jürgen Banzer (Vorsitzender), Frau Regina Hartmann und Herr Gerhard Trumpp schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Herr StMin a.D. Jürgen Banzer (Vorsitzender) und Frau Regina Hartmann, wurden bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 wiedergewählt. Herr Gerhard Trumpp hat sich vor dem Hintergrund der Altersbeschränkung für Aufsichtsratsmitglieder nicht erneut zur Wiederwahl gestellt. Frau Claudia Prutz wird bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 14.09.2023 ist Herr StMin a.D. Jürgen Banzer wieder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt worden, zur stellvertretenden Vorsitzenden wählte der Aufsichtsrat Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr, zur Schriftführerin gewählt wurde Frau

Christine Erk sowie Frau Regina Hartmann zur stellvertretenden Schriftführerin. Mitglieder des Bau- und Wohnungsausschusses sind Herr Holger Biburger (Vorsitzender), Frau Christine Erk, Frau Regina Hartmann und Herr Horst Neugebauer.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Andreas Beckmann, Frau Christine Erk, Frau OB a.D. Dr. Ursula Jungherr (Vorsitzende), Herr Horst Neugebauer und Frau Claudia Prutz.

Der Aufsichtsrat hat in acht Präsenz-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, die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen, die Berichte der Ausschüsse, den Jahresabschluss, die Finanz- und Wirtschaftsplanung des kommenden Jahres, die Neufassung der Satzung und die Wiederbestellung des geschäftsführenden Vorstands beraten.

Zudem sind der Prüfungsausschuss in drei Sitzungen und der Bau- und Wohnungsausschuss in zwei Sitzungen Ihrer Zweckbestimmung nachgekommen.



Wiesbadener Straße, Bad Homburg

**Prüfungsergebnis:**

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 25.03.2023 bis 22.03.2024 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023. In der Prüfung wurde folgendes festgestellt:

- Die Genossenschaft hat mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt.
  - Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
  - Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
  - Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
  - Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2023 wird maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Für das Jahr 2024 wird ebenfalls mit einem Jahresüberschuss gerechnet.
  - Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 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 21.05.2024

StMin a.D. Jürgen Banzer

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates



Jürgen Banzer  
StMin a.D.

# IMMOBILIENVERZEICHNIS

Schreyerstr. 63, Kronberg



## 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	-	-	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	-	3	-	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	-



Urseler Str. 37, 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	-	-
61352	Nieder-Erlenbacher Weg	27+29	1001	16	-	11	2023	-
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				1925	12	337		

**KRONBERG I. TS.**

PLZ	Straße	Nr.	VE	Whg.	Gew.	Gar.	Baujahr	Öffentlich gefördert bis
61476	Bahnhofstraße	15	215	6	-	-	1954	-
61476	Burnitzstraße	1+2	204	6	-	-	1928	-
61476	Burnitzstraße	3, 4, 5, 7, 9, 11+13	206	38	-	-	1950	-
61476	Burnitzstraße	8	208	5	-	-	1950	-
61476	Frankfurter Straße	8	202	8	-	-	1902	-
61476	Frankfurter Straße	8a	501	-	-	12	2013	-
61476	Freiherr-vom-Stein-Straße	13+15	218	12	-	-	1967	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	1+2	216	17	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	3	219	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	4	205	5	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	5	220	6	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	6+7	221	16	-	-	1955	-
61476	Fritz-Wucherer-Straße	-	414	-	-	15	-	-
61476	Dielmannstraße	3	207	6	-	-	1950	-
61476	Dielmannstraße	5, 7+9	204	9	-	-	1928	-
61476	Hartmuthstraße	6, 8, 10a, 10b, 12a, 12b	217	38	-	-	1956	-
61476	Klosterstraße	8	209	5	-	-	1951	-
61476	Klosterstraße	10	210	5	-	-	1953	-
61476	Klosterstraße	12	214	5	-	-	1954	-
61476	Schreyerstraße	1	212	3	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	12	213	6	-	-	1953	-
61476	Schreyerstraße	55	204	3	-	-	1928	-
61476	Schreyerstraße	57	206	6	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	59+61	203	6	-	-	1908	-
61476	Schreyerstraße	63	208	5	-	-	1950	-
61476	Schreyerstraße	63	415	-	-	4	-	-
Kronberg gesamt				222	0	31		



Freiherr-vom-Stein-Straße, Kronberg



Zum Gleichen 5a, Oberursel

## OBERURSEL (TAUNUS)

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

## KÖNIGSTEIN I. TS.

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

# WOHNUNGSBESTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT

# 1.925

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](mailto:info@hochtaunusbau.de)

**WWW.HOCHTAUNUSBAU.DE**