



HOCHTAUNUSBAU

GESCHÄFTSBERICHT

2024

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



DIE HOCHTAUNUSBAU IN ZAHLEN

	2024	2023	2022
Anzahl der Mitglieder	5.591	5.547	5.466
Eingezahltes Geschäftsguthaben (in T€)	19.013	19.296	19.506
Eigene Wohnungen	2.498	2.492	2.476
Fremdverwaltung Wohnungen	148	148	148
Umsatz (in T€)	20.849	19.854	19.105
Bilanzsumme (in T€)	162.009	161.896	158.393
Anlagevermögen (in T€)	155.387	155.307	153.058
Eigenkapital (in T€)	50.485	48.445	46.787
Eigenkapital (in % der Bilanzsumme)	31,2	29,9	29,5
Verbindlichkeiten ggü. Banken und anderen Kreditgebern (in T€)	103.326	106.037	104.812
Nettomietsertrag (in T€)	15.852	15.185	14.713
Nettomietsertrag (€ je qm)	8,0	7,7	7,5
Fluktuationsrate (in %)	5,4	5,5	5,2
Instandhaltung (in T€)	3.724	3.762	3.469
Instandhaltung (€ je qm)	23,6	23,9	22,3
Personalaufwand (in T€)	1.395	1.385	1.308
Personalaufwand (in % zum Umsatz)	6,7	7,0	6,8
Jahresergebnis vor Ertragssteuern (in T€)	3.736	2.789	3.291
Ertragssteuern (in T€)	830	349	384
Jahresergebnis nach Ertragssteuern (in T€)	2.906	2.440	2.907

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

INHALT

Bericht des Vorstandes	4
Liste der Vertreter	6
Aufsichtsrat und Vorstand	8
Lagebericht	9
Bilanz 2024	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 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; Felix Holland

HOCHTAUNUSBAU SETZT ERFOLGREICHEN KURS IM GESCHÄFTSJAHR 2024 FORT



*Dr. Sven Groth
Diplom-Kaufmann*



*Jürgen Hölz
Diplom-Ingenieur*



*Bertram Huke
Geschäftsführer*

Unsere Genossenschaft blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2024 zurück – und das in einer gesamtgesellschaftlich äußerst herausfordernden Zeit. Wer glaubte, nach der Corona-Pandemie sei die wirtschaftliche Stabilität zurückgekehrt, der irrte: Der Ukraine-Krieg mit seinen Folgen für die Energie- und Rohstoffkosten, der konjunkturelle Abschwung in Deutschland sowie in jüngster Zeit die erratische Zollpolitik des amerikanischen Präsidenten Donald Trump sorgen weiterhin für turbulente Zustände. Umso wichtiger ist daher die Erkenntnis, dass sich die Wohnungswirtschaft nach wie vor als Stabilitätsanker erweist.

Auch die Hochtaunusbau konnte ihre positive Entwicklung im vergangenen Jahr fortsetzen. Die Gesamtleistung lag unter anderem aufgrund gesteigener Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit rund 1,05 Millionen Euro über dem Vorjahresniveau. Genossenschaftliches Wohnen ist im Hochtaunuskreis weiter stark gefragt. Um unseren Mitgliedern auch künftig attraktiven Wohnraum anbieten zu können, haben wir auch 2024 unsere Liegenschaften modernisiert und im Rahmen einer Aufstockung fünf neue Wohneinheiten in der Jacobistraße 10-16 in Bad Homburg fertiggestellt.



Dass wir unseren erfolgreichen Kurs fortsetzen können, verdanken wir dem großen Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter, den Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle und der guten Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Hier gab es im vergangenen Jahr einen besonderen Moment: Nach vielen Jahren im Amt verabschiedeten sich mit Holger Biburger und Horst Neugebauer zwei langjährige Mitglieder aus dem Gremium. Im Rahmen der Vertreterversammlung bedankten wir uns herzlich bei ihnen für die geleistete Arbeit zum Wohle der Genossenschaft.

Allen, die mit ihrem Wirken zur positiven Entwicklung der Hochtaunusbau beitragen, gilt unser herzlicher Dank. Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass die Hochtaunusbau auch in Zukunft für modernes Wohnen zu fairen Konditionen steht.

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
- Thomas Kania
- Florian Wulf
- Klaus Selle
- Heide Eich

2. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG II

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

3. WAHLBEZIRK: BAD HOMBURG III

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

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
- Susanna Kopecki
- Erika Haub
- Karsten Schneider
- Alexander Schwarte

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

- 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
- Dietmar Birke

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT



Jürgen
Banzer, StMin a.D.
Vorsitzender

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2025



Werner
Beck

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2026



Andreas
Beckmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



Christine
Erk,
Schriftführerin

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2026



Regina
Hartmann

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2025



Philipp
Herbold

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2026



OB
Alexander
Hetjes

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



OB a.D. Dr.
Ursula
Jungherr

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2024



Claudia
Prutz

Amtszeit bis zur
Entlastung für 2025

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

Schreyerstraße 59, Kronberg



LAGEBERICHT 2024

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 Flüchtlingsunterkünfte und mehrere Photovoltaikanlagen betreibt.

GESCHÄFTSVERLAUF

RAHMENBEDINGUNGEN

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fasst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands wie folgt zusammen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,20 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschafts-

leistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,30 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stagniert bereits seit längerer Zeit. Auch zu Beginn des Jahres 2025 sind keine Anzeichen einer Erholung erkennbar. Neben der anhaltenden konjunkturellen Schwäche stellt der strukturelle Wandel eine zusätzliche Belastung für die deutsche Wirtschaft dar. Die Industrie liefert derzeit keine wesentlichen Wachstumsimpulse, und die Investitionstätigkeit der Unternehmen bleibt auf einem niedrigen Niveau. Auch vom Außenhandel sind keine positiven Impulse zu erwarten.

Zusätzlich besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Lage weiter verschlechtert, insbesondere im Hinblick auf die zweite Amtszeit von US-Präsident Donald Trump. Sollten internationale Handelsbarrieren, wie Zölle und andere Beschränkungen, zunehmen, könnte dies die wirtschaftliche Dynamik weiter hemmen.

Industrieunternehmen und eng verbundene Zulieferbetriebe reagieren auf den Auftragsrückgang nicht nur mit einer Ausweitung der Kurzarbeit, sondern in einigen Fällen auch mit Entlassungen – und dies trotz des anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Unternehmen der Industrie stehen zudem vor strukturellen Herausforderungen, darunter hohe Energiepreise, steigende Produktionskosten, Effizienzdefizite sowie eine unzureichende Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Obwohl die Reallöhne steigen, bleibt die Konsumnachfrage verhalten. Die angekündigten Stellenstreichungen in großen Industrieunternehmen verstärken bei vielen Haushalten die Sorge um die eigene berufliche Zukunft. Infolge dieser Unsicherheit scheinen viele Verbraucher ihr Sparverhalten weiter zu verstärken. Zudem belastet das aufgrund der hohen Inflation erreichte Preisniveau die Kaufkraft und dämpft die Konsumneigung zusätzlich.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute (u.a. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut, ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Weltwirtschaft) erwarten im laufenden Jahr 2025 insofern nur ein schwaches Wachstum. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,00 % bis +0,80 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte damit im Jahresmittel 2025 um 0,40 % wachsen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich jedoch – analog den Vorjahren – abermals als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 rund 10,00 % der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands bzw. rund 386 Mrd. € (Vorjahr 376 Mrd. €) erzeugte, konnte ähnlich wie in den Vorjahren um 1,00 % zulegen.

Anders sah es im Jahr 2024 beim Baugewerbe aus: Dort konnte der stärkste Rückgang aller Wirtschaftsbereiche verzeichnet werden. Die Bruttowertschöpfung nahm um -3,80 % (Vorjahr + 0,20 %) ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Ähnlich sah es im verarbeitenden Gewerbe aus: Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,00 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Zum Jahresende 2024 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 83,60 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2023 wuchs die Bevölkerung damit um rund 0,10 Mio. Personen.

Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Ohne Nettozuwanderung würde die Bevölkerung seit Langem schrumpfen, da seit 1972 die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen jedes Jahr übersteigt. Die Nettozuwanderung wird für 2024 auf 400 T bis 440 T Personen geschätzt. Sie sank damit 2024 gegenüber dem Jahr 2023 (rund 663 T Personen) um mindestens 34 % und bewegte sich auf dem Niveau der Jahre 2016 bis 2019 (durchschnittlich rund 410 T Personen). Nach vorläufigen Angaben geht diese Entwicklung auf eine geringere Nettozuwanderung vor allem aus Syrien, Afghanistan, der Türkei sowie aus Staaten der Europäischen Union zurück.

Sowohl die Zahl der Geburten als auch die Zahl der Sterbefälle ging 2024 gegenüber dem Vorjahr um etwa 2,5 % zurück. Es besteht weiterhin – auch im

Jahr 2024 – ein hohes Geburtendefizit (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) von 310 T bis 330 T. Damit war das Geburtendefizit bereits im dritten Jahr in Folge größer als 300 T Personen. Im Jahr 2023 hatte das Defizit bereits bei rund 335 T gelegen und einen neuen Höchststand erreicht. Zum Vergleich: Von 1991 bis 2021 hatte Deutschland ein durchschnittliches jährliches Geburtendefizit von rund 137 T Personen.

Die Hessische Gemeindestatistik (Ausgabe 2024) spiegelt die Gesamtdeutsche Bevölkerungsentwicklung zeitversetzt wider, da die aktuell verfügbare Ausgabe 2024 lediglich Werte zum 31.12.2023 ausweist: Laut der Hessischen Gemeindestatistik erhöhte sich die Einwohnerzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr um 1.961 Personen bzw. + 0,82 %. Damit setzt sich der Vorjahrestrend fort. Maßgeblich für die beobachtete Entwicklung ist die Zunahme der „Nichtdeutschen Bevölkerung“. Während sich die Deutsche Bevölkerung im Hochtaunuskreis gegenüber dem Vorjahr um 508 Personen bzw. – 0,26 % verringert hat, ist die Nichtdeutsche Bevölkerung um 2.469 Personen bzw. + 5,53 % gestiegen. Auch diesbezüglich setzt sich der Vorjahrestrend fort.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl im Hochtaunuskreis zum 31.12.2023 stellt sich analog in den Städten Bad Homburg + 1,82 % (Vorjahr + 1,57 %), Kronberg + 0,83 % (Vorjahr + 0,51 %), Königstein + 0,52 % (Vorjahr + 1,23 %) und Oberursel + 0,42 % (Vorjahr + 0,82 %) dar.

Der steigenden Bevölkerungsanzahl (+ 1.961 Personen) im Hochtaunuskreis stehen im Jahr 2023 lediglich 589 Neubau-Fertigstellungen von Wohnungen, 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 + 282 Wohnungen (Vorjahr + 267), Oberursel + 153 Wohnungen (Vorjahr + 93), Königstein + 20 Wohnungen (Vorjahr + 15) und Kronberg + 6 Wohnungen (Vorjahr + 12).

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 2024 in Deutschland der Bau von rund 0,22 Mio. Wohnungen genehmigt und damit rund 0,04 Mio. Wohnungen bzw. 16,80 % weniger als im Vorjahr. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2010 mit 0,19 Mio. Wohnungen. Dieser deutliche Trend setzt sich – deutschlandweit – nun bereits im zweiten Jahr in Folge fort, wobei sich der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen im zweiten Halbjahr 2024 verlangsamt hat.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2024 ist in Tabelle 1 abgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten im eigenen Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Während im Vorjahr 16 Wohneinheiten auf einem Erbbaugrundstück im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg fertiggestellt werden konnten, wurden im Jahr 2024 insgesamt fünf Wohneinheiten in der Jacobistr. 10-16 in Bad Homburg fertiggestellt.

Bei den fünf zusätzlichen Wohneinheiten handelt es sich um Aufstockungen auf den bestehenden Gebäuden in der Jacobistr. 10+12 in Bad Homburg sowie in der Jacobistr. 14+16 in Bad Homburg. Die zwei Wohnungen in der Jacobistr. 10+12 in Bad Homburg wurden zum 01.03.2024 bezogen und die drei Wohnungen in der Jacobistr. 14+16 in Bad Homburg wurden zum 01.08.2024 bezogen.

Bei der dargestellten sechsten zusätzlichen Wohneinheit handelt es sich nicht um einen echten Zugang, sondern lediglich um die Teilung bzw. den Rückbau einer im Jahr 1997 zusammengelegten Wohnung in Zum Gleichen 1 in Oberursel.

Die insgesamt 2.498 Wohneinheiten entsprechen einer Wohnfläche i.H.v. 157.678 qm (Vorjahr 157.293 qm). Maßgeblich für die Erhöhung der Wohnfläche sind die Aufstockungen in der Jacobistr. 10-16 in Bad Homburg.

Der Großteil des eigenen Wohnungsbestandes i.H.v. 2.498 Wohneinheiten befindet sich in Bad Homburg (77,26 %), gefolgt von Königstein (10,41 %), Kronberg (8,89 %) und Oberursel (3,44 %).

Der Bestand an eigenen Gewerbeeinheiten bleibt unverändert. 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 2024 ebenfalls unverändert. Insgesamt befinden sich insofern 163 Einheiten in der Fremdverwaltung.

Der Fremdverwaltungsvertrag über die aufgeführten 163 Einheiten wurde seitens der Stadt Bad Homburg v.d.H. zum 31.12.2024 gekündigt. Die Fremdverwaltungstätigkeit für die Stadt Bad Homburg v.d.H. wird ab dem 01.01.2025 durch die Tochtergesellschaft, die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH fortgeführt, jedoch mit einer deutlich kürzeren jährlichen Kündigungsfrist.

NEUBAUTÄTIGKEIT / GESAMTMASSNAHMEN

Im Jahr 2024 hat sich ein Bauvorhaben mit insgesamt fünf Wohneinheiten im Bau befunden.

Hierbei handelt es sich um den Neubau von fünf Wohneinheiten im Bestand im Rahmen einer Aufstockung der Gebäude in der Jacobistr. 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg. Der Baufortschritt lag – analog den Vorjahren – deutlich hinter Plan, die Verzögerungen u.a. aufgrund von Liefer- und Kapazitätsengpässen konnten nach dem Baubeginn nicht mehr aufgeholt werden. Im Jahr 2024 wurde ebenfalls mit der energetischen Sanierung der Kellerdecken in der Jacobistr. 10+12 sowie 14+16 in Bad Homburg begonnen. Die energetische Sanierung der Kellerdecken steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Neubautätigkeit, die aktivierungspflichtigen Investitionen erfolgen jedoch als „Gesamtmaßnahme“. Diese betragen rund 1,32 Mio. € im Jahr 2024.

Für das im Vorjahr fertiggestellte Neubauprojekt im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg sind aktivierungspflichtige Investitionen von rund 0,03 Mio. € angefallen, primär aufgrund verspäteter Rechnungstellungen. Das Anlagevermögen der Wirtschaftseinheit hat sich dennoch verringert. Denn aufgrund einer vorteilhaften Vertragsgestaltung konnte die im Vorjahr gebildete Rückstellung (rund 0,11 Mio. €) für die Schlussrechnung des Generalunternehmers gänzlich aufgelöst und eine Rückerstattung verbucht werden. Zudem konnte im Jahr 2024 – erstmalig für die Genossenschaft – ein KfW-Zuschuss für das Neubauprojekt von rund 0,31 Mio. € (als Abgang aus dem Anlagevermögen) verbucht werden.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 aktivierungspflichtige Investitionen für Neubauten / Gesamtmaßnahmen von rund 1,35 Mio. € (Vorjahr 2,41 Mio. €) getätigt.

ANZAHL EINHEITEN	EIGENE EINHEITEN		FREMDVERWALTUNG	
	WOHNEN	GEWERBE	WOHNEN	GEWERBE
Stand 31.12.2023	2.492	12	148	15
Zugänge 2024	6	0	0	0
Abgänge 2024	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	2.498	12	148	15

Tabelle 1: Wohnungsbestand

MODERNISIERUNG / INSTANDHALTUNG

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes betragen 3,72 Mio. € im Jahr 2024 (Vorjahr 3,76 Mio. €). Davon entfallen rund 0,44 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 23,62 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 23,89 € pro qm) investiert.

Zusätzlich wurden 3,10 Mio. € für aktivierungspflichtige Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (Vorjahr 3,47 Mio. €) investiert.

Davon entfallen rund 0,39 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 wurde u.a. ein KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Die Maßnahme wurde im Jahr 2023 begonnen und im Jahr 2024 restlich abgeschlossen. Insgesamt wurden in die Liegenschaften somit – jahresübergreifend – rund 1,83 Mio. € investiert.

Zudem entfallen rund 0,81 Mio. € auf die energetische Modernisierung der Liegenschaft in der Schreyerstraße 12 in Kronberg (6 Wohneinheiten, rund 423 qm). Nach der Modernisierung erreichen die Liegenschaften den Energiestandard KfW 55. Dieses wird durch eine Dach-, Kellerdecken- und Wanddämmung, neue Fenster sowie eine neue

Zentralheizungsanlage (Wärmepumpe) mit PV-Anlage erreicht. Zur Herstellung der Zentralheizungsanlage bedurfte es des Rückbaus der bestehenden Gasetagenheizungen. Zur Finanzierung der energetischen Modernisierung wurde u.a. ein KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Die Maßnahme wurde im Jahr 2024 begonnen und größtenteils abgeschlossen, die Restarbeiten im Jahr 2025 betreffen die Kellerdeckendämmung, die Sockeldämmung sowie die Herrichtung der Außenanlagen.

Insgesamt wurden in den Bestand – ohne Neubauten/ Gesamtmaßnahmen – somit 6,83 Mio. € (Vorjahr 7,23 Mio. €) bzw. 43,31 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 45,96 € pro qm) investiert.

VERMIETUNG

Die Anzahl der Kündigungen zu einem Datum im Jahr 2024 betrug 135 (Vorjahr 138). Hieraus ergibt sich eine Fluktuationsquote i.H.v. 5,40 % (Vorjahr 5,54 %) des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren, sofern bekannt bzw. angegeben, analog zu den Vorjahren „Tod des Mieters“ und „Umzug in Alters-/Pfleheim“.

Zum 31.12.2024 standen 5 Wohneinheiten leer. Die Leerstandsquote betrug somit 0,20 % (Vorjahr 0,40 %). Drei Wohneinheiten standen aufgrund einer laufenden Wohnungsmodernisierung/-sanierung leer. Zwei Wohneinheiten standen aufgrund einer vermierterseitigen Kündigung (wegen unberechtigter Untervermietung bzw. wegen Mietschulden) und vorzeitiger Rückgabe leer. Grundsätzlich ist bzw. war kein struktureller Leerstand zu verzeichnen.



Feldstraße 47, Bad Homburg

Zum 31.12.2024 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Wohneinheit 504,61 € (Vorjahr 486,17 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche inkl. Neubauten betrug zum 31.12.2024 durchschnittlich 7,99 € (Vorjahr 7,70 €). In die Berechnung der Nettokaltmiete wurden ebenfalls etwaige Zuschläge wie bspw. Ausstattungszuschläge mit einbezogen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist sowohl in der Neuvermietung (inkl. Dachaufstockungen) als auch im flächendeckenden Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand begründet.

In 11,93 % (Vorjahr 16,29 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 6,00 €. In 49,60 % (Vorjahr 54,78 %) der Wohneinheiten beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 8,00 € und in 69,98 % (Vorjahr 87,44 %) der Wohneinheiten weniger als 9,00 €. Im Großteil des Bestandes, d.h. bei 94,68 % (Vorjahr 95,35 %) der Wohneinheiten, beträgt die Nettokaltmiete je qm weniger als 10,00 €.

Bestandswohnungen der Genossenschaft wurden im Jahr 2024 – je nach Lage und Ausstattungsqualität – zu Mieten zwischen 8,25 € je qm und 9,25 € je qm neu vermietet. Ausgenommen hiervon sind die geförderten Wohneinheiten, welche günstiger vermietet wurden, und Neubauten (inkl. Dachgeschossaufstockungen) sowie wenige Sonderfälle (z.B. Umfangreiche energetische Voll-Modernisierungen), deren Mieten über denen der sonstigen Bestandswohnungen liegen. Die im Jahr 2024 fertiggestellten Wohneinheiten in der Jacobistr. 10-16 in Bad Homburg wurden zu einer Miete von 12,75 € je qm vermietet.

Laut dem Wohnungsmarktbericht 2024/2025 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 13,00 € je qm (Vorjahr 12,75 € je qm). Die Mieten in Königstein liegen zwischen 8,25 € je qm und 17,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 13,00 € je qm (Vorjahr 12,25 € je qm). Die Mieten in Kronberg liegen zwischen 8,75 € je qm und 17,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 13,00 € je qm (Vorjahr 12,25 € je qm). Die Mieten in Oberursel liegen zwischen 8,50 € je qm und 17,00 € je qm, mit dem Schwerpunkt bei 13,00 € je qm (Vorjahr 12,25 € je qm). Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen und in ausgesuchten Einzelfällen überschritten.

Grundsätzlich wird im Wohnungsmarktbericht 2024/2025 der Industrie- und Handelskammer festgestellt, dass sich die Mieten in der Region leicht,

aber stetig erhöht haben. Besonders im mittleren Segment wurden moderate Mietsteigerungen verzeichnet, während die Spitzenmieten weitgehend stabil blieben. Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt, insbesondere in den nachfragestarken Lagen wie im Hochtaunuskreis.

Im Gegensatz dazu setzt sich der rückläufige Trend bei den Kaufpreisen fort. Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten deutliche Preisnachteile, teils im zweistelligen Prozentbereich. Besonders stark betroffen ist der Markt für Mehrfamilienhäuser, bei dem die Preise noch stärker gefallen sind. Laut einer Umfrage unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse geben 52 % an, dass die Kaufpreise im Jahr 2024 um mehr als 10 % gesunken sind. Dieser Rückgang zeigt sich in allen betrachteten Regionen und entspricht dem überregionalen Trend.

Diese Mieten werden durch die Datenbasis der Immobilienscout-Standortanalyse grundsätzlich bestätigt bzw. weiter detailliert. Denn die Immobilienscout-Standortanalyse erlaubt eine Differenzierung zwischen der Preisentwicklung im Bestand und im Neubau. Hiernach betragen die durchschnittlichen Neuvermietungs- bzw. Angebotsmieten im Bestand, d.h. ohne Neubau, im Jahr 2024 in Bad Homburg 11,41 € je qm (Vorjahr 10,83 € je qm), in Kronberg 11,71 € je qm (Vorjahr 11,13 € je qm), in Königstein 11,37 € je qm (Vorjahr 10,82 € je qm) und in Oberursel 12,14 € je qm (Vorjahr 11,65 € je qm).

Werden nicht die durchschnittlichen Jahreswerte – wie oben erfolgt – miteinander verglichen, sondern lediglich die Jahresendmieten, wird die Mietendynamik bzw. das Mietenniveau im Jahr 2024 noch deutlicher: In Bad Homburg betrug die Angebotsmiete im Bestand im Dezember 2024 durchschnittlich 11,71 € je qm (Vorjahr 11,11 € je qm), in Kronberg 12,01 € je qm (Vorjahr 11,44 € je qm), in Königstein 11,73 € je qm (Vorjahr 11,17 € je qm) und in Oberursel 12,33 € je qm (Vorjahr 12,01 € je qm).

MITGLIEDER

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder ist netto um 44 Personen auf nunmehr 5.591 Mitglieder gestiegen. Die wesentlichen Gründe für die Abgänge im Jahr 2024 in der Rangfolge Ihrer Häufigkeit waren: Kündigungen (93), Tod (61), Ausschluss (23) und Übertragungen (3).

Trotz der geringfügigen Steigerung der Mitgliederanzahl verringert sich die Anzahl der Anteile zum 31.12.2024 auf insgesamt 64.074 (Vorjahr 65.138). Das gezeichnete Geschäftsguthaben verringert sich damit einhergehend ebenfalls zum 31.12.2024 auf 19,22 Mio. € (Vorjahr 19,54 Mio. €).

DARSTELLUNG DER LAGE

ERTRAGSLAGE

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

Die Gesamtleistung der Genossenschaft liegt rund 1,05 Mio. € bzw. 5,18 % über dem Vorjahresniveau.

Ausschlaggebend hierfür sind die Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (inklusive Bestandsveränderungen), welche um rund 1,07 Mio. € bzw. 5,32 % gestiegen sind. Hierbei haben sich die Netto-Sollmieten aufgrund nachfolgender Effekte um rund 0,67 Mio. € bzw. 4,40 % erhöht:

- der flächendeckende Abschluss von Staffelmietvereinbarungen und damit einhergehend Mieterhöhungen im gesamten Bestand (+ 0,39 Mio. €),
- der Ganzjahreseffekt der 16 Wohneinheiten im Neubau im Nieder-Erlenbacher Weg 27+29 in Bad Homburg, welche zum 01.06.2023 bezogen wurden (+ 0,09 Mio. €),

- die fluktuationsbedingte Neuvermietung von Bestandswohnungen (+ 0,07 Mio. €),
- die fünf Wohneinheiten in der Aufstockung in der Jacobistr. 10-16 in Bad Homburg (+ 0,04 Mio. €) und
- sonstige Effekte wie der Ganzjahreseffekt der fluktuationsbedingten Neuvermietung von Bestandswohnungen im Vorjahr sowie Mietzuschläge (für Balkonbauten).

Die Erlöse aus der Fremdverwaltung sind im Jahr 2024 gleichgeblieben. Der Verwaltervertrag sieht eine Erhöhung der Verwaltergebühren nur dann vor, wenn die Verwaltungskostenpauschale der II. Berechnungsverordnung sich ändert. Die letzte Änderung wurde zum 01.01.2023 vorgenommen.

Die Stadt Bad Homburg v.d.H. hat den Fremdverwaltungsvertrag fristgerecht zum 31.12.2024 gekündigt, um eine jährliche Kündigungsfrist durchzusetzen. Bisher betrug die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrages jeweils fünf Jahre. Ab dem 01.01.2025 wird die Fremdverwaltungstätigkeit durch die Tochtergesellschaft der Genossenschaft, die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH,

WERTE (IN T€)	2023 IST	2024 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	20.161	21.233	1.072	5,32 %
Fremdverwaltung	62	62	0	0,00 %
Andere aktivierte Eigenleistungen	100	82	-19	-18,71 %
GESAMTLEISTUNG	20.323	21.376	1.053	5,18 %
Andere betriebliche Erträge	476	1.083	607	127,69 %
BETRIEBSLEISTUNG	20.799	22.459	1.660	7,98 %
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-9.822	-10.667	-844	8,60 %
Personalaufwand	-1.385	-1.395	-10	0,70 %
Abschreibungen (planmäßig)	-3.744	-3.890	-146	3,91 %
Andere betriebliche Aufwendungen	-1.108	-1.065	43	-3,85 %
Zinsaufwand	-2.106	-2.145	-40	1,89 %
Gewinnunabhängige Steuern	-6	-7	0	4,74 %
BETRIEBSERGEBNIS	2.628	3.290	663	25,22 %
Beteiligungs- und Finanzergebnis	162	210	48	29,78 %
Erträge aus Anlageverkäufen	0	305	305	n.a.
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	-70	-70	n.a.
Gewinnabhängige Steuern	-349	-830	-480	137,42 %
GESAMTERGEBNIS (JAHRESÜBERSCHUSS)	2.440	2.906	466	19,10 %

Tabelle 2: Ertragslage im Jahr 2024

mit einem jährlich kündbaren Vertrag fortgesetzt. Die Abbildung der Fremdverwaltungstätigkeit in der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH ist steuerlich motiviert.

Die aktivierten Eigenleistungen fallen entsprechend der erbrachten internen Architekten-/Ingenieursleistungen etwas geringer aus als im Vorjahr.

Die Betriebsleistung liegt – analog zur Gesamtleistung – über dem Niveau des Vorjahres. Die Steigerung der anderen betrieblichen Erträge mit rund 0,61 Mio. € bzw. 127,69 % fällt jedoch deutlich ins Gewicht. Maßgeblich für die Steigerung sind zwei Effekte, die jeweils keinen dauerhaften Ergebnisbeitrag liefern und jeweils mit Aufwandspositionen im Zusammenhang stehen.

Erstens, die Erstattungen von Versicherungen – insbesondere der Gebäudeversicherung – sind um rund 0,23 Mio. € bzw. 89,68 % auf rund 0,48 Mio. € gestiegen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass im Aufwand (siehe „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“) die von der Genossenschaft im Zusammenhang mit den Versicherungsfällen getätigten Aufwendungen von rund 0,47 Mio. € zu finden sind. Zudem ist zu beachten, dass die Versicherungserstattungen den entsprechenden Aufwendungen – teilweise sehr deutlich und über den Jahreswechsel hinweg – nachgelagert sind.

Zweitens, die Erstattungen gemäß „Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz“ von rund 0,43 Mio. € werden in der Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft einmalig als Erlös abgebildet. Durch das Gesetz wurden die Gaspreise im Jahr 2023 auf 12 Cent/kWh für 80 % des Vorjahresverbrauchs gedeckelt, die Wärmepreise auf 9,5 Cent/kWh. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Erstattungen gänzlich den Mietern/innen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2023 zugutekamen.

Das Betriebsergebnis liegt rund 0,66 Mio. € bzw. 25,22 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit fallen rund 0,84 Mio. € bzw. 8,60 % höher aus als im Vorjahr, welches primär auf die Steigerung der umlagefähigen Aufwendungen (+ 0,84 Mio. € bzw. + 16,43 %) zurückzuführen ist. Die Steigerung der umlagefähigen Aufwendungen ist u.a. in höheren Gas- und Fernwärmeaufwendungen (+ 0,59 Mio. €) sowie höheren Wasserkosten (+ 0,21 Mio. €) begründet. Seit dem Jahr 2024 wird der Gasbezug für die im Besitz der Genossenschaft befindlichen Zentralheizungsanlagen über eine entsprechende Plattform ausgeschrieben. Rund 20 % der Wohnungen der Genossenschaft werden durch eigene Anlagen beheizt, rund 30 % durch Contracting-Anlagen und die restlichen rund 50 % durch Gasetagenheizungen.

Die nicht umlagefähigen Aufwendungen i.H.v. 4,73 Mio. € blieben im Vorjahresvergleich nahezu unverändert (+ 0,01 Mio. € bzw. + 0,12 %). Ein Großteil der nicht umlagefähigen Aufwendungen entfällt auf die Instandhaltungsaufwendungen i.H.v. rund 3,72 Mio. € (siehe oben).

Der Personalaufwand bleibt trotz einer Tarifierhöhung um 5,00 % ab dem 01.07.2024 aufgrund personeller Veränderungen sowie eines Personalausfalls nahezu unverändert (+ 0,01 Mio. € bzw. + 0,70 %).

Die planmäßigen Abschreibungen haben sich in Einklang mit den Aktivierungen für Neubauten und energetische Modernisierungen (siehe oben) geringfügig erhöht (+ 0,15 Mio. € bzw. + 3,91 %).

Die anderen betrieblichen Aufwendungen liegen rund 0,04 Mio. € bzw. 3,85 % unter dem Vorjahresniveau. Trotz der Kosteneinsparungen ist grundsätzlich zu beachten, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weiterhin von inflationsbedingten Kostensteigerungen geprägt sind.

Der Zinsaufwand hat sich erstmals seit mehr als einem Jahrzehnt wieder geringfügig erhöht (+ 0,04 Mio. € bzw. + 1,89 %). Die geringfügige Steigerung des Zinsaufwands bei gleichzeitig geringeren Verbindlichkeiten (siehe unten) spiegelt insofern zeitversetzt die historische Zinswende, welche im Jahr 2022 ihren Anfang nahm, wider. 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 die Liquiditätssituation der Genossenschaft. Die Tilgung betrug rund 4,67 Mio. € im Jahr 2024 (Vorjahr 4,57 Mio. €), während die planmäßige Abschreibung lediglich rund 3,89 Mio. € betragen hat. Neben der planmäßigen Tilgung wurde im Jahr ein auslaufendes Darlehen zurückgezahlt (0,07 Mio. €), so dass insgesamt i.w.S. rund 4,74 Mio. € getilgt wurden.

Das Gesamtergebnis bzw. der Jahresüberschuss fällt mit rund 2,91 Mio. € im Jahr 2024 rund 0,47 Mio. € bzw. 19,10 % höher aus als im Vorjahr.

Im Vorjahresvergleich 2022/2023 musste noch eine Verringerung des Jahresüberschusses festgestellt werden. Dieses wurde seinerzeit damit begründet, dass die Erlössteigerungen die – inflationsbedingten – Steigerungen im Aufwand nicht ausgleichen konnten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Problematik der ungleichen Steigerung von Erlösen und Aufwand weiterhin besteht, im Jahr 2024 jedoch durch mehrere Sondereffekte verdeckt wird.

Trotz der – teilweise einmaligen – Sondereffekte 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 von rund 0,20 Mio. €, welche sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,05 Mio. € bzw. 33,33 % erhöht hat.

Die Erträge aus Anlageverkäufen sind einmaliger Natur und betreffen hauptsächlich die Veräußerung eines Teil-Grundstücks in der Bahnhofstr. 15 in Kronberg.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen eine bzw. mehrere geplante Aufstockungen im Quartier „Georg-Schudt-Straße / Friedrich-Rolle-Straße“ in Bad Homburg, welche derzeit aufgrund zu hoher Baukosten nicht mehr realisiert werden sollen.

Die Steueraufwendungen liegen rund 0,48 Mio. € bzw. 137,42 % über dem Vorjahresniveau. In den Steueraufwendungen sind bereits Steuerrückstellungen für das Jahr 2024, welche anhand des Jahresüberschusses 2024 berechnet wurden, enthalten. Maßgeblich für die Erhöhung der Steueraufwendungen ist die Körperschaftssteuer (+ 0,31 Mio. € bzw. + 672,91%). Die Genossenschaft konnte seit den Steuerreformen in den 1990er-Jahren hinsichtlich der Körperschaftssteuer von hohen Verlustvorträgen profitieren. Diese Verlustvorträge wurden bis zum Steuerjahr 2023 vollständig ausgeschöpft.

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

Das Kerngeschäftsfeld der Bewirtschaftungstätigkeit bzw. Hausbewirtschaftung ist weiterhin profitabel und damit einhergehend nachhaltig gut aufgestellt.

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

Die Position der Anderen Lieferungen und Leistungen setzt sich hauptsächlich aus den Erlösen aus Erbbauzinsen (rund 0,01 Mio. €) und den Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (rund 0,06 Mio. €) zusammen. Die Veränderung ist auf den Personalschlüssel zurückzuführen.

Das Finanzergebnis liegt aufgrund der höheren Dividende der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (siehe oben) über dem Niveau des Vorjahres.

Das Sonstige Ergebnis setzt sich u.a. aus den Versicherungserstattungen und -belastungen zusammen. Zudem sind im sonstigen Ergebnis die – einmaligen – Erlöse aus der Veräußerung eines Teil-Grundstücks (siehe oben) abgebildet.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage und -struktur stellt sich wie in Tabelle 4 dargestellt dar. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,11 Mio. € bzw. 0,07 % erhöht. Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt somit rund 162,01 Mio. € (Vorjahr 161,90 Mio. €).

WERTE (IN T€)	2023 IST	2024 IST	Änderungen zum Vorjahr	
Bewirtschaftungstätigkeit	3.168	3.551	384	12,11 %
Fremdverwaltung	-78	-55	23	-30,03 %
Anderer Lieferungen und Leistungen	-19	-23	-4	19,20 %
Finanzergebnis	45	92	47	104,00 %
Mitgliederbetreuung	-179	-168	12	-6,43 %
ORDENTLICHES ERGEBNIS	2.936	3.398	462	15,72 %
Sonstiges Ergebnis	-147	338	484	-330,54 %
ERGEBNIS VOR STEUERN	2.790	3.736	946	33,92 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-349	-830	-480	137,42 %
JAHRESÜBERSCHUSS	2.440	2.906	466	19,10 %

Tabelle 3: Betriebsleistungsbereiche

WERTE (IN T€)	2023 IST		2024 IST	
AKTIVA				
Anlagevermögen	155.334	95,9%	155.414	95,9 %
Umlaufvermögen	6.493	4,0%	6.530	4,0 %
Rechnungsabgrenzung	69	0,0%	65	0,0 %
BILANZSUMME	161.896	100%	162.009	100 %
PASSIVA				
Eigenkapital	48.445	29,9%	50.485	31,2 %
... davon Geschäftsguthaben	20.134	12,4%	19.852	12,3 %
... davon Rücklagen	27.680	17,1%	30.030	18,5 %
... davon Bilanzgewinn	632	0,4%	603	0,4 %
Verbindlichkeiten	112.525	69,5%	110.426	68,2 %
Rückstellungen	310	0,2%	538	0,3 %
Rechnungsabgrenzung	616	0,4%	560	0,3 %
BILANZSUMME	161.896	100%	162.009	100 %

Tabelle 4: Vermögensstruktur

AKTIVA

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um rund 0,08 Mio. € bzw. 0,05 % erhöht. Den Aktivierungen für Neubauvorhaben sowie aktivierungspflichtigen Wohnungs- und Gesamtmodernisierungsmaßnahmen (siehe oben) stehen entsprechende Abschreibungen gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr ebenfalls nur geringfügig um rund 0,04 Mio. € bzw. rund 0,57 % erhöht. Während die bilanzierten noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sich um rund 0,45 Mio. € bzw. rund 8,90 % erhöht haben, konnte bei den Forderungen aus Vermietung (- 0,06 Mio. € bzw. rund - 21,47 %) sowie bei den flüssigen Mitteln (- 0,29 Mio. € bzw. - 28,41 %) eine Verringerung verzeichnet werden. Zum 31.12.2024 betragen die flüssigen Mittel (Liquidität) rund 0,71 Mio. €.

PASSIVA

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,04 Mio. € bzw. 4,21 % auf rund 50,49 Mio. € (Vorjahr 48,45 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 31,16 % (Vorjahr 29,92 %). Das Geschäftsguthaben ist zum 31.12.2024 um rund 0,28 Mio. € bzw. 1,40 % gesunken. Die Verringerung des Geschäftsguthabens setzt sich wie folgt zusammen: Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich um rund 0,29 Mio. € bzw. rund 1,49 % verringert. Das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder sowie das Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen bleibt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (+ 0,00 Mio. € bzw. + 0,09 %). Das Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder und das Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen beträgt zum 31.12.2024 zusammen rund 0,84 Mio. € und fließt im Jahr 2025 als Auseinandersetzungsguthaben ab.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,10 Mio. € bzw. rund 1,87 % verringert. Ausschlaggebend hierfür ist die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern um rund 2,71 Mio. € bzw. rund 2,56 %. Trotz kontinuierlicher Investitionen in den Bestand, energetischer Modernisierungen und moderater Neubautätigkeit konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern insofern innerhalb der letzten 5 Jahre von rund 112,18 Mio. € im Jahr 2019 um rund 8,85 Mio. € auf rund 103,33 Mio. € im Jahr 2024 verringert werden.

FINANZLAGE

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2024 nach den langfristigen Vermögenswerten und den langfristigen Finanzierungsmitteln (siehe Tabelle 5) zeigt eine geringe Unterdeckung, welche nach einer geringfügigen Steigerung nun wieder auf dem geringen Niveau des Jahres 2022 liegt. Insofern sind die langfristigen Vermögensgegenstände, insbesondere das Sachanlagevermögen, grundsätzlich durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

In 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 2022ff) oder die Auseinandersetzung zwischen Israel und der Hamas (Jahr 2023ff) maßgeblich beeinflusst. Gleiches gilt für den Berichtszeitraum 2024. Wie im Geschäftsverlauf darge-

stellt, zeigt sich die Genossenschaft – analog zur Wohnungswirtschaft allgemein – im Kontext der Gesamtwirtschaft robust und widerstandsfähig.

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 Planwerten des Wirtschaftsplans gegenübergestellt.

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

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche und ebenso faire Mietpreisgestaltung verbunden mit der anhaltenden Attraktivität des Hochtaunuskreises als nachgefragter Wohnstandort lässt grundsätzlich keine erhöhten

Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen erwarten.

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

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieterzahlungen 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 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. Eine Prolongationsspitze mit mehr als 10 % des gesamten Darlehensbestandes wird im Jahr 2028 erwartet. Absehbare Prolongationsspitzen werden durch den Abschluss entsprechender Forward-Darlehen verringert. Um die Chance auf sinkende Zinsen zu wahren, werden i.d.R. nur in rund der

WERTE (IN T€)	2023 IST	2024 IST	Änderungen zum Vorjahr
LANGFRISTIGER BEREICH			
VERMÖGENSWERTE (LANGFRISTIG)			
Sachanlagevermögen	155.307	155.387	80
FINANZIERUNGSMITTEL (LANGFRISTIG)			
Eigenkapital	48.445	50.485	2.040
Langfristiges Fremdkapital	106.037	103.326	-2.710
...davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.305	98.715	-2.589
...davon Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.732	4.611	-121
UNTERDECKUNG	-825	-1.576	-751

Tabelle 5: Bilanz nach Fristigkeit (langfristig)

Hälfte der Fälle Forward-Darlehen abgeschlossen. Sofern sich ein Trend zu sinkenden Zinsen abzeichnet, wie im zweiten Halbjahr 2024 geschehen, werden keine Forward-Darlehen für das Folgejahr 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 Bestandes (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 Verstärkung im Rahmen einer höheren Inflation, aus welcher sich wiederum kurz- bis mittelfristig höhere Personalkosten (= Lohn-Preis-Spirale) ergeben.

Ähnliche Risikofaktoren – insbesondere hinsichtlich der Energiepreise – ergeben sich aus dem anhaltenden Konflikt zwischen Israel und der Hamas, welcher sich weiterhin auf andere Länder in der Region ausweiten könnte.

Die Wahl von Donald Trump als Präsident der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) könnte zu geopolitischen Unsicherheiten und potenziellen wirtschaftlichen Auswirkungen führen. Risiken ergeben sich insbesondere durch eine mögliche Neuausrichtung von Handelsabkommen, eine verstärkte protektionistische Wirtschaftspolitik sowie Veränderungen in der Außenpolitik der USA, die geopolitische Spannungen verstärken können. Diese Faktoren wirken sich potenziell auf globale Lieferketten, Währungsschwankungen und die Rohstoffpreise aus.

Für Europa und Deutschland entstehen Risiken in Form von Handelsbarrieren, verschärften Zollpolitikmaßnahmen oder Wechselkursschwankungen, die zu Kostensteigerungen und Marktunsicherheiten führen. Zusätzlich beeinflussen sicherheitspolitische Entscheidungen die Investitions- und Rahmenbedingungen auf den globalen Märkten.

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.

WERTE	2023 IST	2024 IST
EIGENKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern / Eigenkapital]	5,76 %	7,40 %
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT (IN %) [Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK Zinsen / Bilanzsumme]	3,02 %	3,63 %
MIETENMULTIPLIKATOR [Anlagevermögen / Netto-Sollmieten]	10,22	9,79
ZINSDECKUNG (IN %) [Zinsaufwand / Netto-Sollmieten]	13,87 %	13,53 %
KAPITALDIENSTDECKUNG [Zinsaufwand + Planm. Tilgungen / Netto-Sollmieten]	43,94 %	43,01 %

Tabelle 6: Finanzielle Leistungsindikatoren

Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren im Jahr 2024 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 (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 Bestandhalter von zurzeit 2.498 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 unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit deutlichen Unsicherheiten verbunden. Dieses betrifft weiterhin die Folgen des Ukraine-Krieges sowie der geopolitischen Agenda der USA auf Energiepreise, Lieferketten und die Bauwirtschaft.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt: Unter der Voraussetzung, dass die Planungsprämissen insbesondere hinsichtlich des Investitionsplans eintreffen, wird im Planjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 2,10 Mio. € gerechnet.

Bad Homburg vor der Höhe, den 21.03.2025

Hochtaunus Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Dr. Groth



Hölz



Huke



BILANZ 2024

Urseler Straße, Bad Homburg



AKTIVA UND PASSIVA – BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVSEITE

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		155.413.666,31	155.333.546,28
I. SACHANLAGEN		155.387.416,31	155.307.296,28
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.418.264,87		153.321.270,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.822.262,46		1.824.267,46
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.515,98		1.515,98
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.373,00		160.242,00
II. FINANZANLAGEN		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. UMLAUFVERMÖGEN		6.530.438,90	6.493.291,23
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		5.452.739,98	5.005.593,41
1. Unfertige Leistungen	5.447.011,32		5.001.911,19
2. Andere Vorräte	5.728,66		3.682,22
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		365.040,94	492.268,70
1. Forderungen aus Vermietung	204.078,12		259.875,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		386,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.500,68		73.691,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	156.462,14		158.315,45
III. FLÜSSIGE MITTEL		712.657,98	995.429,12
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	712.657,98		995.429,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		64.514,64	68.943,81
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	64.514,64		68.943,81
		162.008.619,85	161.895.781,32
TREUHANDVERMÖGEN		42.645,29	164.753,84

PASSIVSEITE

	€	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. EIGENKAPITAL			50.484.959,16	48.445.229,56
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			19.851.889,57	20.133.706,25
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder		467.253,27		443.391,12
2. der verbleibenden Mitglieder		19.013.236,30		19.295.783,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		371.400,00		394.531,26
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			30.030.000,00	27.680.000,00
1. gesetzliche Rücklage		5.555.000,00		5.255.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2024 eingestellt	(300.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2023 eingestellt	(250.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklage		2.500.000,00		2.500.000,00
3. Bauerneuerungsrücklage		21.975.000,00		19.925.000,00
davon aus Jahresüberschuss 2024 eingestellt	(2.050.000,00)			
davon aus Jahresüberschuss 2023 eingestellt	(1.600.000,00)			
III. BILANZGEWINN			603.069,59	631.523,31
Gewinnvortrag aus Vorjahr		46.863,66		41.357,88
Jahresüberschuss		2.906.205,93		2.440.165,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-2.350.000,00		-1.850.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			538.172,08	310.299,47
1. Steuerrückstellungen		212.686,00		28.792,40
2. sonstige Rückstellungen		325.486,08		281.507,07
C. VERBINDLICHKEITEN			110.425.833,92	112.524.714,65
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		98.715.327,25		101.304.648,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern		4.611.022,79		4.732.197,09
3. erhaltene Anzahlungen		5.887.597,85		5.492.547,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		165.792,84		116.908,73
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		532.851,31		415.418,05
5. sonstige Verbindlichkeiten		513.241,88		462.995,18
(davon aus Steuern: 3.586,63 €; i. Vj. 0,00 €)				
D. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGS- POSTEN			559.654,69	615.537,64
			162.008.619,85	161.895.781,32
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN			42.645,29	164.753,84

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2024 - 31.12.2024

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
1. Umsatzerlöse		20.849.226,48	19.853.887,90
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.787.582,35		19.792.265,63
b) aus Betreuungstätigkeit	61.622,29		61.622,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21,84		0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		445.100,13	368.714,01
3. andere aktivierte Eigenleistungen		81.504,95	100.259,12
4. sonstige betriebliche Erträge		1.388.156,23	475.669,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.666.555,48	9.822.149,02
6. Personalaufwand		1.394.532,42	1.384.866,97
a) Löhne und Gehälter	1.135.043,17		1.135.300,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	259.489,25		249.566,54
davon für Altersversorgung 10.000,00 (Vorjahr: 10.000,00)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.960.095,93	3.744.008,16
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.065.160,79	1.107.857,70
9. Erträge aus Beteiligungen		198.090,00	148.590,00
davon aus verbundenen Unternehmen 198.000,00 (Vorjahr: 148.500,00)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.857,59	13.178,62
davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 (Vorjahr: 10.976,42)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.145.236,91	2.105.537,09
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		829.524,64	349.391,43
13. Ergebnis nach Steuern		2.912.829,21	2.446.489,15
14. Sonstige Steuern		6.623,28	6.323,72
15. Jahresüberschuss		2.906.205,93	2.440.165,43

ANHANG GESCHÄFTSJAHR 2024

Hessenring 96a, 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. 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 beschrieben. 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 beschrieben. 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 % beschrieben. 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 beschrieben. Der Ausweis Abschreibungen auf Sachanlagen beinhaltet 69,8 T€ außerplanmäßige Abschreibungen für eine nicht zur Durchführung gelangende Maßnahme.
- 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 beschrieben. 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 bewertet 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 im Anlagespiegel dargestellt.

→ **Siehe dazu ANLAGENSPIEGEL Seite 30**

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte haben folgende Struktur:

	Wohnungen	Garagen	Gewerbereinheiten
ALTBAUTEN (BAUJAHR VOR 1948)	285	0	4
a) auf eigenen Grundstücken	43	0	0
b) auf Erbbaurechten	242	0	4
c) Miteigentum	0	0	0
NEUBAUTEN (BAUJAHR AB 1948)	2.213	415	8
a) auf eigenen Grundstücken	2.065	352	5
b) auf Erbbaurechten	148	51	3
c) Miteigentum	0	12	0
GESAMT	2.498	415	12
a) auf eigenen Grundstücken	2.108	352	5
b) auf Erbbaurechten	390	51	7
c) Miteigentum	0	12	0

Im Jahr 2024 wurden durch Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen sechs Wohnungen hergestellt.

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** 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 2024 der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 565.559,77 €, das Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 1.874.497,55 €.

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 **Forderungen aus Vermietung** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 55,8 T€ verringert. In Höhe von 36,4 T€ betreffen die Forderungen abgerechnete Betriebs- und Heizkosten aus dem Generalmietvertrag mit der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH, die bis zum 01. Februar 2025 ausgeglichen wurden. Bei beendeten Nutzungsverhältnissen wurden Geschäftsguthaben verrechnet; nicht eintreibbare, titulierte Forderungen wurden abgeschrieben.

Der Ausweis der **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betrifft Forderungen an die Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH in Höhe von 4,5 T€ (i. Vj. 73,7 T€).

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen Forderungen aus Steuererstattungen (85,2 T€) sowie Schadenersatzansprüche gegen Dritte (27,1 T€) ausgewiesen.

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

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Aufwand des Jahres 2025 (vorausgezahlte Erbbauzinsen).

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich um 282,5 T€ auf 19.013,2 T€ (Vj. 19.295,8 T€) vermindert.

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

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden 2.050,0 T€ zugeführt (Vj. 1.600,0 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 Jahr 2024.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen die Kosten für die gesetzliche Prüfung (54,2 T€), die Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und die Vertreterversammlung (40,3 T€), die noch ausstehenden Rechnungen aus Bauleistungen (139,6 T€), aus Instandhaltungsleistungen (15,0 T€), Bewirtschaftungskosten (6,0 T€) und sächlichen Verwaltungsaufwendungen (im Wesentlichen 40,0 T€ Steuerbera-

tung) sowie möglicher Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Vermieteranteil zur CO2 Abgabe (29,5 T€).

VERBINDLICHKEITEN

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

→ **Siehe dazu VERBINDLICHKEITSSPIEGEL Seite 31**

Die Verminderung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultiert aus den die Valutierungen für Investitionen übersteigenden planmäßigen Tilgungen von 4.550,9 T€ und die Rückzahlung eines Darlehens bei Fälligkeit 65,4T €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 121,2 T€ verringert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** erhöhten sich um 395,1 T€ auf 5.887,6 T€ und stellen Vorauszahlungen der Mieter für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten dar.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** erhöhten sich aufgrund von Betriebs-/Heizkostenabrechnungsguthaben um 48,9 T€ auf 165,8 T€.

Die Erhöhung der **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** um 117,4 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Bewirtschaftungskosten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** haben sich um 50,3 T€ erhöht. Der Ausweis betrifft überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungsaufwendungen (+ 31,9 T€).

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
	01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.24	01.01.24	Zugänge	Abgänge	31.12.24	31.12.24
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
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	220.468.720,34	4.284.619,49	-309.525,97	0,00	224.443.813,86	67.147.449,50	3.885.339,49	-7.240,00	71.025.548,99	153.418.264,87
Geschäftsbauten	3.419.496,61	51.817,11	0,00	0,00	3.471.313,72	1.595.229,15	53.822,11	0,00	1.649.051,26	1.822.262,46
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	364.312,26	13.305,33	-1.190,00	0,00	376.427,59	204.070,26	28.174,33	-1.190,00	231.054,59	145.373,00
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.750,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.750,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00
Anlagevermögen	224.287.975,69	4.349.741,93	-310.715,97	0,00	228.327.001,65	68.954.429,41	3.967.335,93	-8.430,00	72.913.335,34	155.413.666,31

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

FORDERUNGSSPIEGEL

	Insgesamt	Restlaufzeiten	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG	204.078,12	204.078,12	0,00
Vorjahr	259.875,56	259.875,56	0,00
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	386,21	386,21	0,00
FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	4.500,68	4.500,68	0,00
Vorjahr	73.691,48	73.691,48	0,00
SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	156.462,14	156.462,14	0,00
Vorjahr	158.315,45	158.315,45	0,00
GESAMT:	365.040,94	365.040,94	0,00
Vorjahr	492.268,70	492.268,70	0,00

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN	31.12.2024	2025	2026-2029	2030 ff.	gesichert	Art der Sicherung
	Insgesamt	Restlaufzeiten				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	98.715.327,25	4.821.242,29	19.558.396,39	74.335.688,57	98.715.327,25	GPR*
(Vorjahr)	101.304.648,57	4.958.647,19	16.844.298,15	79.501.703,23	101.304.648,57	
GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN	4.611.022,79	121.231,49	502.506,76	3.987.284,54	4.595.158,06	GPR*
(Vorjahr)	4.732.197,09	121.174,18	495.270,24	4.115.752,67	4.710.486,66	
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	5.887.597,85	5.887.597,85	0,00	0,00		
(Vorjahr)	5.492.547,03	5.492.547,03	0,00	0,00		
AUS VERMIETUNG	165.792,84	165.792,84	0,00	0,00		
(Vorjahr)	116.908,73	116.908,73	0,00	0,00		
AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	532.851,31	532.851,31	0,00	0,00		
(Vorjahr)	415.418,05	415.418,05	0,00	0,00		
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	513.241,88	513.241,88	0,00	0,00		
(Vorjahr)	462.995,18	462.995,18	0,00	0,00		
INSGESAMT:	110.425.833,92	12.041.957,66	20.060.903,15	78.322.973,11		
(Vorjahr)	112.524.714,65	11.567.690,36	17.339.568,39	83.617.455,90		

*GPR = Grundpfandrechte

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE AUS BEWIRTSCHAFTUNGSTÄTIGKEIT

	2024	2023	2022
	€	€	€
Netto-Sollmieten	15.852.303,08	15.184.661,80	14.712.985,61
Abger. Betriebskosten	5.072.635,64	4.737.085,83	4.440.688,42
Erlösschmälerungen	-137.356,37	-129.482,00	-102.417,12
Umsatzerlöse	20.787.582,35	19.792.265,63	19.051.256,91

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** haben sich um 995,3 T€ erhöht und setzen sich wie folgt zusammen (s. Tabelle auf Seite 32 oben).

Die Netto-Sollmieten haben sich um 667,6 T€ (4,40 %) und die abgerechneten Betriebskosten um 335,5 T€ erhöht. Den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres und Bestandserhöhungen stehen die Betriebskosten des aktuellen Jahres gegenüber. Die Erlösschmälerungen der Netto-Sollmieten betragen 103,7 T€ (Vj. 100,5 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- (27,0 T€) und Modernisierungsmaßnahmen (54,5 T€).

Der **Personalaufwand** ist gegenüber dem Vorjahr um 9,7 T€ gestiegen. Die Personalaufwandsquote im Verhältnis zum Umsatz beträgt 6,69 %, im Vorjahr 6,98 %.

Die **Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** haben sich um 216,1 T€ erhöht und sind im Wesentlichen auf die ganzjährige Auswirkung aus dem zum 01.06.2023 fertiggestellten und bezogenen Neubau, die notwendige außerplanmäßige Abschreibung von vergeblichen Planungskosten sowie auf Nachaktivierungen im Zusammenhang mit Modernisierungen zurückzuführen.

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

	2024	2023	2022
	€	€	€
Eintrittsgelder	19.400,00	18.900,00	15.300,00
Erbbauzinsen	12.560,44	12.560,44	12.560,44
Versicherungsentschädigungen	480.181,45	253.158,95	239.521,44
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	36.305,95	27.727,40	1.030,62
Anlageverkäufe	305.121,30	0,00	0,00
Bürgerschaftsgebühren*	39.678,15	42.245,76	45.831,27
Schadenersatz durch Mieter	44.408,45	18.228,34	22.249,57
Sonstige Erträge**	450.500,49	102.848,98	97.157,17

* von verbundenen Unternehmen

**In den sonstigen Erträgen des Jahres 2024 sind Erstattungen gemäß dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz i.H.v. 425.172,14 € enthalten.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten:

	2024	2023	2022
	€	€	€
Erbbauzinsen	439.718,46	434.432,49	414.900,48
Umlagefähige Betriebskosten	5.941.108,02	5.102.538,51	4.739.538,89
Instandhaltungskosten	3.723.831,80	3.761.611,93	3.468.656,73
Sonstiges	561.897,20	523.566,09	184.484,66
Aufwendungen	10.666.555,48	9.822.149,02	8.807.580,76

Die gegenüber dem Vorjahr um 42,7 T€ verminderten **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen hauptsächlich geringere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, denen höhere Abschreibungen auf Mietforderungen gegenüberstehen.

Die **Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** resultieren aus der Gewinnausschüttung des verbundenen Unternehmens, der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH (198.000,00 €) sowie aus der Gewinnausschüttung der Frankfurter Volksbank eG (90,00 €).

Die Sonstigen Zinserträge haben sich um 1,3 T€ vermindert.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** haben sich um 39,7 T€ auf 2.145,2 T€ (Vj. 2.105,5 T€) erhöht.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung der Hochtaunusbau Grundbesitzgesellschaft mbH sowie die Vorauszahlungen und Zuführungen zur den Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2024.

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 31.12.2024 eine Restschuld in Höhe von insgesamt 7.473,1 T€ (Vj. 8.185,5 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 31.12.2024 eine Restschuld in Höhe von 245,9 T€ (Vj. 271,8 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 31.12.2024 eine Restschuld in Höhe von 216,6 T€ (Vj. 236,5 T€) aus.

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

SONSTIGE NICHT BILANZIERT E FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

- 1.965,8 T€ im Jahr 2025 aus in den Vorjahren erteilten Aufträgen, davon 693,5 T€ für Instandhaltungsmaßnahmen, 440,2 T€ für Modernisierungsmaßnahmen auf Wirtschaftseinheitenebene und 253,1 T€ für Modernisierungsmaßnahmen auf Wohnungseinheitenebene,
- 439,7 T€ p.a. aus Erbbauzinsverträgen. Die überwiegende Anzahl der Objekte betrifft den bis zum 31.12.2092 gültigen Erbbauzinsvertrag mit der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe,
- 49,8 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 2024 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 01.01.2024	5.547	65.138
Zugang	224	1.976
Abgang	180	3.040
Stand 31.12.2024	5.591	64.074
Nettoveränderung	44	*/ 1.064
Abgang		
Tod	61	552
Kündigung	93	952
Ausschluss	23	229
Übertragungen	3	30
Teilübertragungen		39
Kündigung weit. Anteile		1.238
	180	3.040

Die Anzahl der Mitglieder hat sich um 44 erhöht. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 1.064 (Vj. 867).

GESCHÄFTSGUTHABEN

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

Stand 01.01.2024	19.295.783,87 €
Zugang	605.005,70 €
Abgang	887.553,27 € (fr. Jahre 48.900,00 €)
Stand 31.12.2024	19.013.236,30 €
Nettoabgang	282.547,57 € =1,46 %

Das insgesamt **gezeichnete Geschäftsguthaben** beträgt 19.222.200,00 €, die Differenz zum eingezahlten Geschäftsguthaben beträgt 208.963,70 € und resultiert aus der im Zusammenhang mit der EURO-Umstellung im Jahr 2002 durchgeführten Erhöhung des Werts je Geschäftsanteil von 300,00 DM auf 300,00 €. Als Bestandsschutz wurde für damalige Mitglieder auf die Einzahlung des aufgestockten Betrags verzichtet. Dividenden werden diesen Mitgliedern seitdem nicht ausbezahlt, sondern den Anteilen gutgeschrieben.

Rückständige, fällige Mindesteinzahlungen gab es, wie im Vorjahr, nicht.

Die Haftsumme beträgt 1.724.700,00 €. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 20.400,00 € erhöht.

Das **dividendenberechtigte Geschäftsguthaben** zum 01.01.2024 beträgt 19.266.155,67 €.

MITARBEITER

Am 31.12.2024 wurden 21 Mitarbeiter beschäftigt:

	2024	2023	2022
Vollzeitbeschäftigte	13	12	11
Teilzeitbeschäftigte	3	3	3
Verwaltungsangestellte	16	15	14
<i>Verwaltungsangestellte rechnerisch</i>	<i>14,5</i>	<i>13,5</i>	<i>12,5</i>
Hausmeister	0	1	1
Hauswarte (TZ nebenamtlich)	5	5	7
Beschäftigte insgesamt	21	21	22
Auszubildende	1	1	1

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

Jürgen Banzer, StMin a.D. – **Vorsitzender**
Werner Beck, im Ruhestand – ab 27.06.2024
Andreas Beckmann, Bankkaufmann
Holger Biburger, im Ruhestand – bis 27.06.2024
Christine Erk, im Ruhestand – **Schriftführerin**
Regina Hartmann, Standesbeamtin –
stellv. Schriftführerin
Philipp Herbold, Jurist – ab 27.06.2024
Alexander Hetjes, Oberbürgermeister
Dr. Ursula Jungherr, Oberbürgermeisterin a.D. –
stellv. Vorsitzende
Horst Neugebauer, im Ruhestand – bis 27.06.2024
Claudia Prutz, Finanzbeamtin

GESETZLICHER PRÜFUNGSVERBAND

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
- VdW Südwest -
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt am Main

GEWINNVERTEILUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 603.069,59 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende von 3,0 %	577.920,75 €
Vortrag auf neue Rechnung	25.148,84 €
Bilanzgewinn	603.069,59 €

Die Dividende wird satzungsgemäß nach der Vertreterversammlung zur Auszahlung fällig.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, ereigneten sich aus unserer Sicht nicht.

Bad Homburg vor der Höhe, den 21.03.2025

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 2024 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 27. Juni 2024 wurden turnusgemäß drei Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Herr Holger Biburger, Frau Christine Erk und Herr Horst Neugebauer schieden satzungsgemäß nach 3 Jahren Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Christine Erk wurde bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 wiedergewählt. Herr Holger Biburger und Herr Horst Neugebauer haben sich vor dem Hintergrund der Altersbeschränkung für Aufsichtsratsmitglieder satzungsgemäß nicht erneut zur Wiederwahl gestellt. Herr Werner Beck und Herr Philipp Herbold wurden bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 17.09.2024 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 Werner Beck, Frau Christine Erk, Frau Regina Hartmann und Herr Philipp Herbold. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Werner Beck, Herr Andreas Beckmann, Frau Christine Erk, Frau Dr. Ursula Jungherr und Frau Claudia Prutz.

Der Aufsichtsrat hat in sechs Präsenz-Sitzungen, davon in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen, über die wirtschaftlichen und strategischen Unternehmensziele, die Zielmieten/-Nutzungsgebühren, den Grundstücks- und Immobilienankauf sowie -verkauf, den Neubau von Mietwohnungen, die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanungen (inkl. der Ausstattungsstandards in der Wohnungseinzelmodernisierung), die Berichte der Ausschüsse, den Jahresabschluss und die Finanz- und Wirtschaftsplanung des kommenden Jahres beraten.

Zudem sind der Prüfungsausschuss und der Bau- und Wohnungsausschuss in jeweils zwei Sitzungen ihrer Zweckbestimmung nachgekommen.



Frankfurter Straße 8, Kronberg

Prüfungsergebnis:

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, hat die gesetzliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 23.03.2024 bis 21.03.2025 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024. 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 31.12.2024 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 2024 wird maßgeblich vom Überschuss aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Für das Jahr 2025 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 2024 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 27.05.2025

StMin a.D. Jürgen Banzer

Vorsitzender des
Aufsichtsrates



Jürgen Banzer
StMin a.D.

IMMOBILIENVERZEICHNIS

Am Waldrand 3, Oberusel



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	18	-	-	1952	-
61348	Jacobistraße	10+12	11	14	-	-	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	-



Erlenweg 9, 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				1930	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		



Bahnhofstraße 15, Kronberg



Zum Gleichen 3, 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	18	-	-	1962	-
61440	Zum Gleichen	5+5a	91	12	-	-	1965	-
Oberursel gesamt				86	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

1.930

Wohnungen in
Bad Homburg v.d.H.

260

Wohnungen in
Königstein im Taunus

222

Wohnungen in
Kronberg im Taunus

86

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