HWB

HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

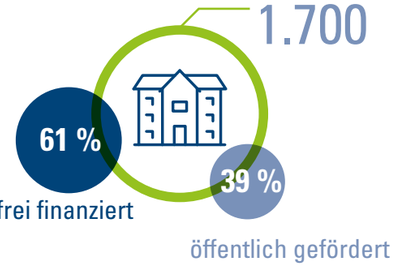
WIR!

GESCHÄFTSBERICHT 2022

TOP FACTS 2022

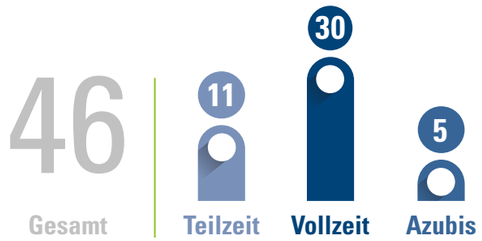
Wohnungen*

1.700



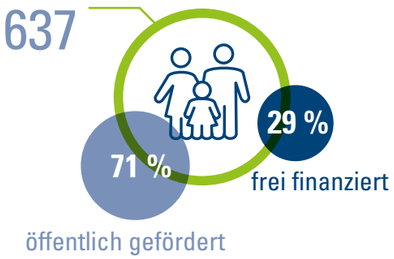
Beschäftigtenzahl

Ausbildungsquote: 10,9 % (über Branchendurchschnitt)

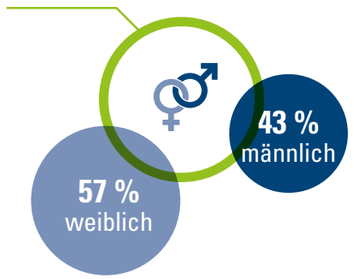


Wohnungssuchende Haushalte*

637



Verteilung Führungskräfte nach Geschlecht

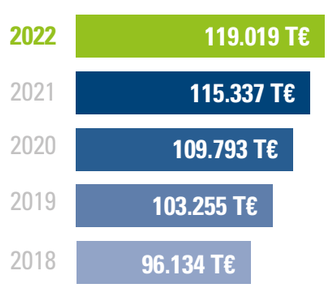


Mietpreise 2022

Durchschnittliche monatliche Grundmiete in €/m²

Quelle: Immobilienscout 24 Jahresübersicht 2022

Entwicklung der Bilanzsumme



* zum 31.12.2022

WIR! FÜR SIE

„Wir"-Gefühl, wie der Titel des vorliegenden Geschäftsberichtes für das Jahr 2022 lautet, ist immer essentiell. In Zeiten von Krisen und Konflikten kommt diesem nochmal höhere Bedeutung zu. Insofern ist es für uns, die Hofheimer Wohnungsbau GmbH, ein hervorragender Umstand, dass dieses Gefühl des Zusammenhalts nicht herbeigeredet werden muss, sondern zur charakteristischen Substanz des Unternehmens gehört. Und dafür stellvertretend steht eine Auswahl an Mitarbeiter:innen der HWB, die Sie auf dem Umschlag unseres Berichts sehen.

Allen Widrigkeiten entgegen bleibt die HWB auf dem Erfolgsweg. Trotz unsicherer Förderlandschaften, problematischer Energiesituation und steigenden Baukosten packen wir auf gewohnt verantwortungsvolle Weise an – im Bestand und bei neuen Projekten. Beispiel: die Umgestaltung der Fläche am ehemaligen Feuerwehrgerätehaus in Diedenbergen, die neue Dorfmitte in Lorsbach, der neue Stadtteiltreff in Hofheim-Nord oder die Sanierung Am Forsthaus in Marxheim (siehe S. 8/9).

Dies alles dokumentiert unser kompakter Geschäftsbericht, der unter anderem aus Nachhaltigkeitsaspekten, zu einem großen Teil in digitaler Form nachzulesen ist.

Viel Spaß beim Lesen!

Den Jahresabschluss 2022 mit Anhang, Lagebericht und Bestätigungsvermerk haben wir online auf unserer Website für Sie hinterlegt:

www.hwb-hofheim.de

MIT MUT VORANGEHEN

Gute, nachhaltige Entwicklungsarbeit im Wohnungsbau ist auch eine Frage des WIR! Partner:innen und Führungskräfte fassen zusammen, was die HWB tut und für sie ausmacht.

Christian Vogt,
Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender

*„Die HWB ist sich ihrer besonderen Verantwortung bewusst und treibt wichtige Projekte der Stadtentwicklung sowie des Wohnungsbaus und der Instandhaltung weiter voran. Darüber sind **WIR!** als Kreisstadt sehr froh und dankbar, in den Krisen mit der HWB eine stabile Partnerin zu haben.“*

Joseph Mayr,
HWB-Geschäftsführer

*„Klimagerechtes Bauen und Sanieren braucht starke Unterstützung – dazu zählen garantierte staatliche Förderprogramme sowie ein zuverlässiges Netzwerk. Nur ein optimales Zusammenspiel sämtlicher Partner – Bauherren, Planer, Dienstleister und Behörden – ermöglicht schnelle Planungs- und Genehmigungsprozesse. Dafür setzen **WIR!** uns ein.“*

WIR!

Norman Diehl,
HWB-Geschäftsführer

*„Als öffentliches Wohnungsbauunternehmen gehen **WIR!** mit Mut voran, um einen positiven volkswirtschaftlichen Beitrag für die Stadtgesellschaft zu leisten. Neben Neubauprojekten behalten wir auch Investitionen in die energetische Sanierung und Ertüchtigung des Bestandes im Blick. Gleichzeitig beobachten wir sorgsam und seriös den Markt, um entsprechend reagieren zu können.“*

Caroline Criseau,
Teamleitung Rechnungswesen

*„**WIR!** vereinbaren bei der HWB Beruf und Familie – das hilft mir als Teamleiterin und Mutter von zwei Kindern Bilanz und GuV pünktlich vorzulegen.“*

Thomas Klippel,
Ausbildungsleiter und Grundsatzangelegenheiten

*„Neben einer fundierten Ausbildung oder einem dualen Studium fördern **WIR!** jederzeit die fachliche und persönliche Entwicklung.“*

Andrea Barz,
Prokuristin, Teamleitung Property Management

*„**WIR!** vom Property Management managen unterschiedlichste Aufgaben: vom Parkhaus, über eine Kegelbahn bis hin zu einer Stadthalle.“*

DAS JAHR 2022
IM RÜCKSPIEGEL

Schnelle Hilfe für Flüchtlinge aus der Ukraine

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, eines der Kerngeschäfte der HWB, war besonders im Frühjahr 2022 gefragt. Als eine verlässliche Ansprechpartnerin für Menschen in sozialen Notlagen, stellte die HWB in kurzer Zeit Wohnungsangebote für ukrainische Geflüchtete bereit. So kamen bisher über 14 Haushalte mit 33 Personen in HWB-Wohnungen unter.

Positiver Jahresabschluss 2021

Trotz anhaltender Krisen erwirtschaftete die HWB, eine hundertprozentige Tochter der Kreisstadt Hofheim, 2021 einen Jahresüberschuss von 807.000 €. Der Überschuss wird in neue und laufende Projekte investiert und die Ziele Stadtentwicklung, Neubauten und Sanierungen werden trotz Wegfall der KfW-Förderung weiterverfolgt. Die HWB bleibt ihrem Leitmotiv treu: Partner sein und Werte für die Hofheimer Stadtgesellschaft schaffen.

Farbenfrohe Werke am Ortseingang

Der Schülermalwettbewerb der HWB, eine gemeinsame Tradition mit der Langenhainer Wilhelm-Busch-Schule, sorgt seit 2006 für eine kunstvolle Dekoration am HWB-Gebäude in der Oranienstraße. Dieses Jahr zählen das Betreuungshaus der Schule sowie die Hofheimer Bergkappelle zu den Gewinnermotiven, die nacheinander am Langenhainer Ortsanfang als farbige Reproduktionen zu sehen sind.

Schwierige Prognosen durch KfW-Förderstopp

Der Stopp der KfW-Förderung für energieeffiziente Neubauten hat auch auf die HWB gravierende Auswirkungen. Die Projekte Alt-Lorsbach 6, Stadtteiltreff Nord sowie die energetische Sanierung Am Forsthaus (vgl. Seite 8/9) können fortgeführt werden. Reine Wohnbauprojekte, wie QuartierHochVier oder Wohnen im Lorsbachtal, müssen zeitlich angepasst werden, um den neuen KfW-Förderbedingungen gerecht zu werden.

Biologische Vielfalt auf HWB-Balkonen

Auch beim Wettbewerb 2022 war die Jury von den Einreichungen (rund 30 Balkone) begeistert: Neben kreativer Gestaltung zählen Nachhaltigkeit und Biodiversität mit zu den Bewertungskriterien, denn bepflanzte Balkone tragen zur biologischen Vielfalt bei. Mit dem Wettbewerb drückt die HWB alljährlich ihre Anerkennung für die Mühen ihrer Bewohner:innen aus; die Sieger:innen wurden mit einem Gärtnerei-Gutschein belohnt.

Zukunftspreis für „Neue Dorfmitte“

Das ehemalige Nahkauf-Markt-Gelände (Alt-Lorsbach 6) wird zur neuen Dorfmitte und einem Ort für Kinderbetreuung, Nahversorgung und bezahlbaren Wohnraum. Die HWB gewann für das Konzept den „Großen Frankfurter Bogen-Zukunftspreis“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, der mit 5.000 Euro dotiert ist und direkt in das Projekt investiert wird.

Nachhaltigkeitsbericht: Positive Energiebilanz

Ökologie, Ökonomie und Soziales bilden bei der HWB die Grundlage für Entscheidungen. Neubauten werden im Passivhaus-Niveau errichtet, Mieterstrommodelle mit Photovoltaikanlagen realisiert. Die positiven Auswirkungen zeigen sich im CO_2-Monitoring. Die HWB veröffentlicht alle Maßnahmen in ihrem Nachhaltigkeitsbericht 2021, der als Onlineversion verfügbar ist, um Ressourcen zu schonen.

Startschuss für die neue Freizeitanlage

Der Bau des barrierefreien Ballsport-Areals an der Höchster Straße begann mit einem sportlich-symbolischen Spatenstich. Die HWB hatte die Jugendlichen an den Planungen intensiv beteiligt, um das Areal an deren Wünsche und Bedürfnisse anzupassen. Neben zwei befestigten Spielfeldern werden hier eine Kraftstation, Tischtennisplatten sowie eine Ruhezone entstehen.

Spatenstich für beliebten Treffpunkt

Der Stadtteiltreff Nord hat sich mit seinen vielfältigen Angeboten für und mit den Menschen vor Ort zu einem gerne genutzten Quartiersmittelpunkt entwickelt. Für den Neubau hat die HWB daher die Bewohner:innen bei der Planung beteiligt und plant das barrierefreie Gebäude mit einem neuen Stadtteiltreff und vier geförderten Wohnungen Anfang 2024 fertigzustellen.

MEHRWERT DURCH SANIERUNG

Im März 2022 fiel der Startschuss für die umfangreiche Renovierung der Mehrfamilienhäuser Am Forsthaus 13 und 15 in Hofheim-Marxheim. Mieter:innen und HWB sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

Die aus den 1960er-Jahren stammenden Gebäude der HWB mit insgesamt zwölf Wohneinheiten erfüllen nach der umfassenden Sanierung den Energieeffizienzhausstandard KfW 55 EE und benötigen nur 55 Prozent der Energie eines herkömmlichen Neubaus. Daher sind sie besonders umweltfreundlich.

Zu den Maßnahmen zählten unter anderem eine neue Fassadendämmung und Fenster mit Rollläden, neue Eingangs- und Haustüren, renovierte Treppenhäuser sowie größere Vorstellbalkone. Die Modernisierung der Haustechnik, wie Heizung und Lüftung, sorgt nun für eine zentrale Heizungsversorgung und kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung. Zudem wurden sämtliche Wohnungen mit neuen Leitungen an die neue zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Badsanierungen umfassten eine komplette Entkernung, den Einbau von ebenerdigen Duschen oder Badewannen, eines Waschmaschinenanschlusses und eines Handtuch-Heizkörpers sowie eine abgehängte Decke mit LED-Leuchten. Die Außenanlage wurde ebenfalls erneuert, um den Wohnkomfort weiter zu steigern.

Die größte Herausforderung: Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sollten so koordiniert werden, dass die Mieterschaft währenddessen in ihrem Zuhause bleiben konnten. Sie wurde durch Gespräche, Benachrichtigungen und einen Infoabend kommunikativ eng in die anstehenden Maßnahmen eingebunden. Eine eigens für das Projekt entwickelte Broschüre informierte detailliert über sämtliche Maßnahmen. Eine von der HWB organisierte „Container-Aktion“ bot den Bewohner:innen die Möglichkeit, Sperrmüll zu entsorgen und wurde vom HWB-Hausmeister-Team unterstützt. Die Mieter:innen waren mit dem Ablauf und Ergebnis der Sanierungen sehr zufrieden: „Die Handwerker waren sehr schnell. Die Nutzung des Ausweichbads war auch gut, hat alles funktioniert“, lobte ein Bewohner. „Das neue Bad ist perfekt, auch die Leuchten in der Decke sind toll und die Lüftung ist automatisch. Aber vor allem ist viel mehr Platz im Bad durch die neue Aufteilung.“

Die erfolgreiche Sanierung führte zu einer beträchtlichen Aufwertung der Häuser und bietet der HWB und vor allem ihren Mieter:innen einen Mehrwert. Photovoltaikanlage und Wärmepumpe tragen zum Klimaschutz sowie zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele der HWB bei, während die Mieter:innen durch geringere Nebenkosten und höheren Wohnkomfort profitieren.

ECKDATEN

Sanierung der Mehrfamilienhäuser von Frühjahr bis Ende 2022

Projektkosten ca. 1,7 Mio. €

Förderung nach KfW Effizienzhaus 55 EE

12 Mietwohnungen

„Wir haben die Herausforderung gemeinsam gut gemeistert!“

Franziska Glassen
Projektleiterin

HWB STARTET IMAGE-KAMPAGNE

Für mehr Menschen da als man denkt.

Die HWB hat Wohnungen für verschiedene Zielgruppen im Angebot. Um diese Tatsache tiefer im Bewusstsein der Menschen zu verankern, wurde im Herbst eine Kampagne gestartet. Protagonisten der Gesellschaftsbereiche, die für eine HWB-Wohnung in Frage kommen, sind in dem plakativen Auftritt in Szene gesetzt.

Funken auf vielen Kanälen.

Die Image-Kampagne wurde für On- und Offlinemedien breit ausgerollt. Neben Plakatwänden und Citylights waren auch Poster und Roll-ups in öffentlichen Räumen im Einsatz. Zudem ist die Botschaft in den Onlinemedien wie Instagram und der HWB-Website sichtbar.

BILANZ
ZUM 31.12.2022

Aktiva

in €	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**31.725,02**	**16.428,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.067.992,65	75.747.999,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.902.215,42	16.997.967,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	635.560,04	272.856,04
5. Anlagen im Bau	2.625.973,13	14.866.371,77
6. Bauvorbereitungskosten	2.506.754,55	1.499.743,14
7. Geleistete Anzahlungen	24.490,20	0,00
	112.869.370,22	**110.491.322,42**
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	3.600,00	1.000,00
	112.904.695,24	**110.508.750,44**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.701.144,91	4.072.643,84
2. Andere Vorräte	59.830,76	25.329,43
	4.760.975,67	**4.097.973,27**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	149.380,05	94.794,56
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.542,76	1.453,32
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.568,94	6.413,32
4. Forderungen gegen Gesellschafter	236.938,52	77.661,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	206.308,24	159.028,16
	719.738,51	**339.350,55**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	492.941,68	246.883,86
	492.941,68	**246.883,86**
	5.973.655,86	**4.684.207,68**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	63.183,26	67.146,86
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	77.426,99	76.860,83
	140.610,25	**144.007,69**
	119.018.961,35	**115.336.965,81**
Treuhandvermögen	**1.142.395,04**	**1.113.409,75**

Passiva

in €	31.12.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**3.785.610,00**
II. Kapitalrücklagen	455.257,50	0,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	1.934.400,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. Andere Gewinnrücklagen	20.225.892,30	19.418.860,45
	26.842.703,35	**26.035.671,50**
IV. Jahresüberschuss	703.546,57	807.031,85
	31.787.117,42	**30.628.313,35**
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.352.961,80	1.072.004,92
	1.352.961,80	**1.072.004,92**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.138.384,21	70.777.864,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.598.310,68	5.800.150,55
3. Erhaltene Anzahlungen	4.771.310,87	4.563.729,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	333.096,76	279.467,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.555.150,22	1.768.914,03
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	14.962,61	14.594,46
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 38.183,61; Vorjahr € 39.335,58) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.078,39; Vorjahr € 11.087,49)	156.605,43	67.959,84
	85.567.820,78	**83.272.679,75**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**311.061,35**	**363.967,79**
	119.018.961,35	**115.336.965,81**
Treuhandverbindlichkeiten	**1.142.395,04**	**1.113.409,75**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

in €	2022	2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.987.150,43	13.921.282,74
b) aus Betreuungstätigkeit	85.904,92	71.646,51
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	362.048,40	60.387,09
	15.435.103,75	**14.053.316,34**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	628.501,07	174.564,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	490.801,46	621.590,80
4. Sonstige betriebliche Erträge	159.397,96	724.181,10
	16.713.804,24	**15.573.652,62**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.628.794,23	5.895.395,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	26.265,54	32.398,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.559,12	6.430,00
	6.663.618,89	**5.934.224,44**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.734.605,16	2.545.953,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 154.114,17; Vorjahr € 149.199,11)	630.158,54	599.674,18
	3.364.763,70	**3.145.627,57**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.114.392,52	2.767.287,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.590.568,01	1.630.046,11
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	76,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 0,00; Vorjahr € 0,00)	239,37	19,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 1.832,15; Vorjahr € 150,22)	901.871,89	895.397,70
12. Ergebnis nach Steuern	**1.078.904,60**	**1.201.148,69**
13. Sonstige Steuern	375.358,03	394.116,84
	375.358,03	**394.116,84**
14. Jahresüberschuss	**703.546,57**	**807.031,85**

Impressum

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bürgermeister Christian Vogt
Geschäftsführer: Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH); Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)
Verantwortlich für den Inhalt nach §55 Abs. 2 RStV: Norman Diehl

Konzeption, Gestaltung, Redaktion:
Hauptsache Kommunikation GmbH
Am Kreishaus 16 | 65719 Hofheim am Taunus
www.hauptsache-kommunikation.de

Druck:
WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7 | 71522 Backnang
www.wir-machen-druck.de

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12518-1907-1001

Bildnachweise:
Titel und S. 4 – 5: Fritz Philipp; S. 3 (li.) und 6 – 9, 10: HWB;
S. 3: Michel Lask (Hauptsache Kommunikation)

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bürgermeister Christian Vogt
Geschäftsführer: Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH); Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)