HWB

HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

BAUEN

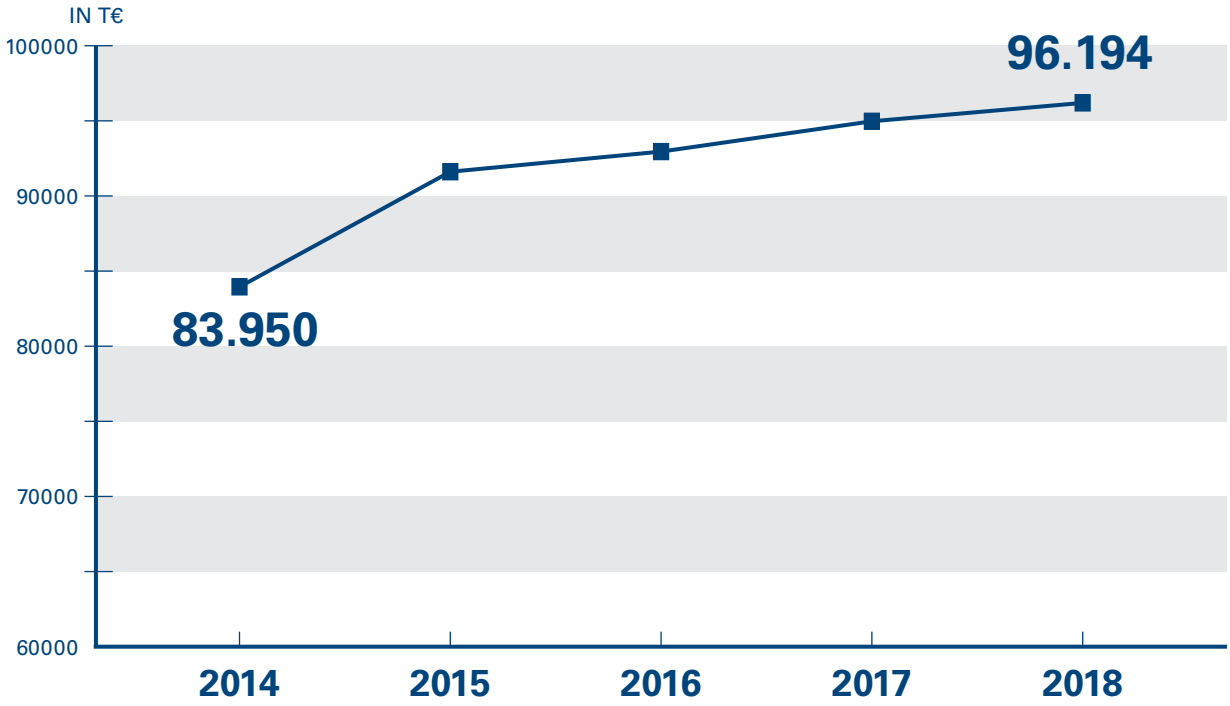
GESCHÄFTSBERICHT 2018

WOHNEN

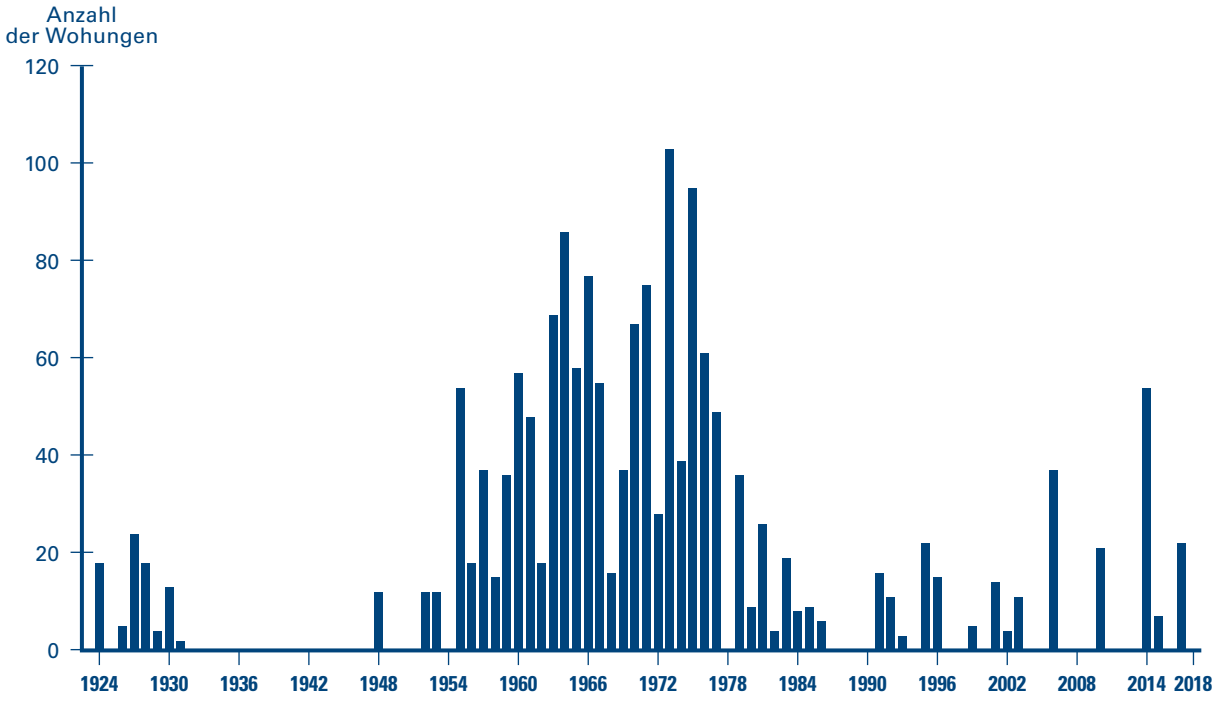
LEBEN

TOP FACTS

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



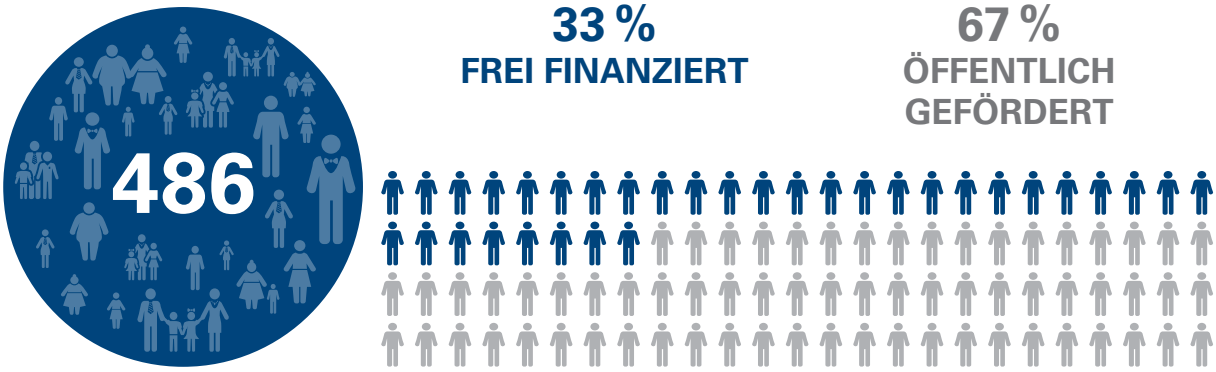
BAUJAHRE DES GESAMTEN BESTANDES



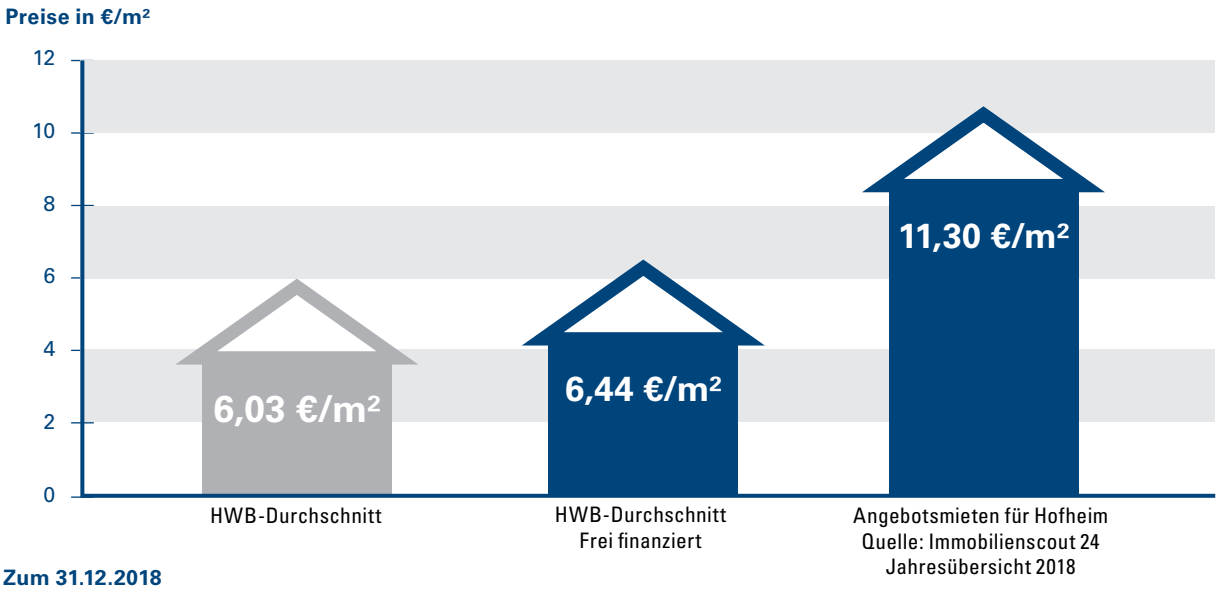
TOP FACTS

WOHNUNGEN*

WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE*



MIETPREISE HWB UND HOFHEIM*

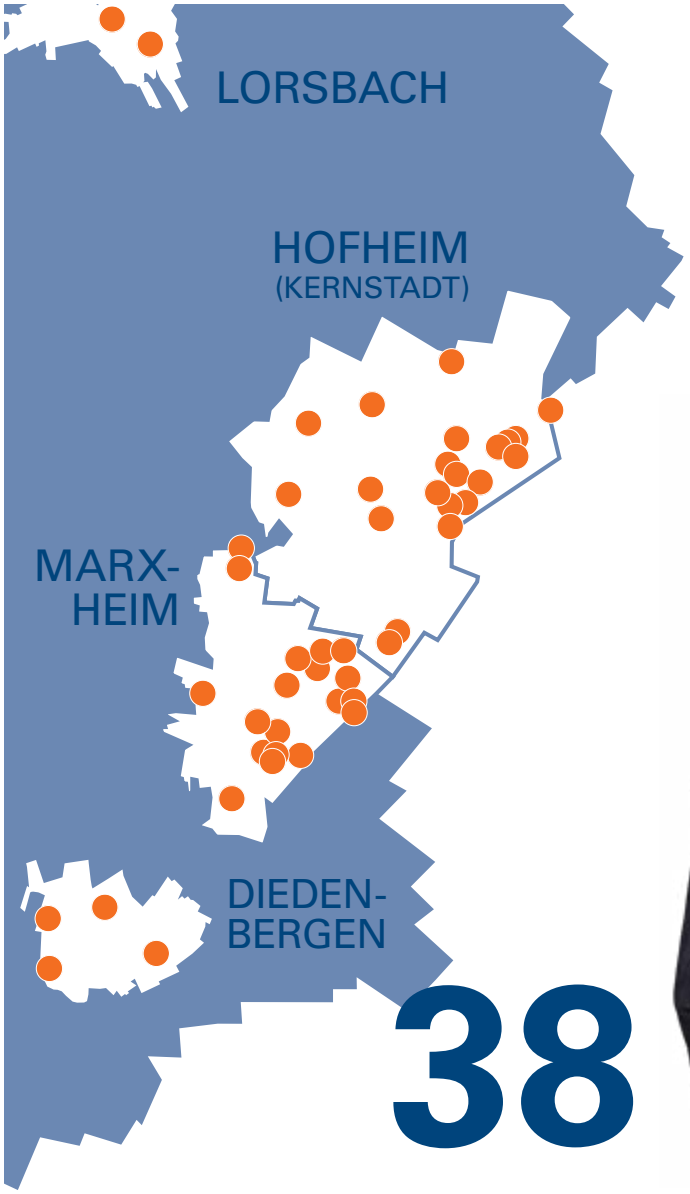


* Zum 31.12.2018

32

14

26


LORSBACH
HOFHEIM
(KERNSTADT)
MARX-
HEIM
DIEDEN-
BERGEN
38

08

INHALT

06 **Vorwort**
der Aufsichtsratsvorsitzenden und Bürgermeisterin

08 **Interview**
Die Geschäftsführer der HWB berichten

14 **Ansichten**
Menschen und Gebäude

20 **Chronik**
Meilensteine und Momente

BERICHTE & REPORTAGEN

26 **HWB nachhaltig**
Dimensionen der Wohnungswirtschaft

28 **HWB integriert**
Gemeinsam Wohnen Am Klingenborn

30 **HWB digital**
Auf dem Weg zum papierlosen Unternehmen

32 **HWB inside**
Wir bei der HWB

38 **HWB Bestand**
Standorte, Gebäude, Wohnungen

2018 IN ZAHLEN

42 **Bilanz**

44 **Gewinn- und Verlustrechnung**

45 **Anhang**

59 **Lagebericht**

66 **Bestätigungsvermerk**

71 **Impressum**

Bezahlbarer Wohnraum bleibt in unserer Region eines der wichtigsten Themen der Zukunft. Für die Stadt Hofheim bedeutet das, sowohl den Bestand zu sichern, als auch neuen Wohnraum zu schaffen. Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) ist als hundertprozentige Tochter der Stadt unser wichtigster Partner in dieser Frage. Sie arbeitet seit vielen Jahren intensiv daran, mit der Entwicklung von zukunfts- und marktgerechten Wohnformen neue Wege zu bezahlbarem Wohnraum aufzuzeigen und das nötige Eigenkapital für die Umsetzung dieser Projekte zu stärken. Wie wichtig die HWB als lokaler Akteur auch außerhalb des eigenen Bestands auf dem Wohnungsmarkt ist, zeigt eine Marktmietenanalyse der F+B GmbH: Diese Analyse ergab, dass die HWB mit einem Durchschnittspreis von 6,03 Euro und einem aktuellen Marktmietenpreis von 10,44 Euro mietpreisdämpfend auf den Markt wirkt und damit Wohnraum bezahlbar erhält. Dies ist eine erneute Bestätigung, dass es die richtige Entscheidung für Hofheim war, die HWB als städtische Wohnungsbaugesellschaft in den vergangenen Jahren zu stärken und weiter auszubauen.

Auch 2018 machte die HWB mit einer Reihe zukunftsweisender Projekte einen großen Sprung nach vorne. Wir haben einen sehr intensiven Beteiligungsprozess rund um die neue **Stadtbücherei** weitergeführt. DGA-Bau und Verein MKBaulmm würdigten diese Beteiligung der Hofheimer Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Förderpreis 2019 als „ein wunderbares Beispiel für gelungene Kooperation in der Praxis“. An einem solchen erfolgreichen Prozess erkennen wir immer wieder, wie gut es ist, eine starke Gesellschaft wie die HWB zu haben. Denn solche Projekte, die nicht nur eine stadtplanerische Komponente haben, sondern auch eine öffentliche Einrichtung beheimaten sollen, wachsen, reifen und werden besser im Verfahren. Diese Möglichkeit, solche Diskussionen führen und bis zuletzt mitgestalten zu können, haben wir nur in der Zusammenarbeit mit der eigenen Tochtergesellschaft HWB. Deshalb blicken wir mit viel Zuversicht in die nahe Zukunft,

wenn wir mit dem Beginn der Bauarbeiten auf die Zielgerade des Projekts „Neue Stadtbücherei“ einbiegen.

Außerdem steht mit dem Mehrgenerationenwohnen **„WIR am Klingenborn“** ein weiteres herausragendes HWB-Projekt kurz vor seinem Abschluss. 2018 war Spatenstich für dieses Modellprojekt mit einer spannenden Mischung von verschiedenen Wohnformen mit 41 Wohneinheiten. Mittlerweile haben wir bereits Richtfest gefeiert und die zukünftigen Bewohner können nun bereits erahnen, wie ihr neues Zuhause aussehen wird. Die HWB ist durch die Umsetzung von Projekten dieser Art ein integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs, so ist die Bilanzsumme seit 2010 um rund 32 Prozent angewachsen.

Die HWB übernimmt Verantwortung für ihre Mieter und kümmert sich im Sozialen Management um viele Projekte, welche Nachbarschaften belebt, gemeinsame Aktivitäten der Mieter fördert und auf diese Weise für alle Bewohner ein angenehmes Wohnumfeld schafft. Die Abteilung Soziales Management gibt eine eigene **Zeitung für die Mieter** heraus, um die Kommunikation weiter zu verbessern. Mit diesen Konzepten und Kooperationen wie zum Beispiel „Familie Nord“ und „Familie Marxheim“ sowie der Unterstützung und Förderung des Programmes „Soziale Stadt“ der deutschen Städtebauförderung in Hofheim Nord setzt die HWB aktive Sozialpolitik in unserer Stadt um.

Diese Erfolge kommen nicht von alleine, sondern sind das Ergebnis guter Arbeit. Daher bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement

> **DIESE ERFOLGE KOMMEN NICHT VON ALLEINE, SONDERN SIND DAS ERGEBNIS GUTER ARBEIT.**
>
> **GISELA STANG**

und ihren Einsatz – nicht nur in diesem Jahr, sondern während meiner gesamten Amtszeit als Bürgermeisterin und Vorsitzende des HWB-Aufsichtsrats. Ihr Engagement hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die HWB in der Vergangenheit kontinuierlich den wachsenden Anforderungen im kommunalen Wohnungsbau angepasst und ihr Leistungsportfolio entsprechend weiterentwickelt hat und dies weiter tut. In den nächsten Jahren hat sie als Tochter unserer Stadt Hofheim weitere wichtige Aufgaben zu bewältigen. Gemeinsam blicken wir optimistisch ins neue Geschäftsjahr.

Gisela Stang
Bürgermeisterin

WOHNEN

INTERVIEW

IST DIE NEUE SOZIALE FRAGE

NORMAN DIEHL UND JOSEF MAYR BLICKEN ERNEUT AUF EIN SEHR ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR ZURÜCK. IM INTERVIEW BETRACHTEN DIE HWB-GESCHÄFTSFÜHRER NICHT NUR PROJEKTE UND DIE MONETÄRE BILANZ, SONDERN NEHMEN AUCH STELLUNG ZU DEN DRÄNGENDEN FRAGEN – ZUM BEISPIEL DER, WIE INNOVATIV BAUEN HEUTE SEIN MUSS UND WELCHE ROLLE DIE KOMMUNIKATION DABEI SPIELT.

/01

DIE HWB HAT EINEN PREIS ERHALTEN FÜR HERVORRAGENDE BÜRGERBETEILIGUNG – BEIM PROJEKT NEUE STADTBÜCHEREI. IST DIES EIN INDIZ DAFÜR, DASS BAUEN HEUTE VIEL MEHR UND ES FÜR DEN ERFOLG ENTSCHEIDEND IST, MIT WELCHER KOMMUNIKATIVEN BEGLEITUNG PROZESSE ABLAUFEN?

Norman Diehl: Es wird von uns als öffentliches Unternehmen vorausgesetzt, dass wir Dialog und Beteiligung eine wichtige Bedeutung beimessen. Da sind wir bezüglich der Erwartungen sicherlich in einer anderen Rolle als das bei freien Investoren der Fall ist. Essentiell ist, dass bei derartigen Projekten die Leitplanken klar gezogen sind und die Politik hinter einem steht. Dass sie nicht beim kleinsten Widerstand umfällt. Bei der Bücherei hat das zum Glück, auch dank guter Planung und zuvorderst dank der hervorragenden Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sehr gut funktioniert. Wir sind überzeugt davon, dass es neben Bauplänen immer auch eine Kommunikationsplanung geben muss. Auch wenn diese bei einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen keine so große Bedeutung hat wie bei einem großen Projekt an zentraler Stelle.

/02

DAS THEMA BEZAHLBARER WOHNRAUM BESTIMMT DIE POLITISCHE DEBATTE WIE NIE ZUVOR. WIE BETRACHTEN SIE ALS GESCHÄFTSFÜHRER DIE DISKUSSION?

Diehl: So nehmen wir das auch wahr. Auf der einen Seite ist es ja durchaus erfreulich, dass die Branche derart an Bedeutung gewinnt und das Thema Wohnungsbau eine solche Präsenz erhalten hat, anderseits trägt es gleichermaßen viel Brisanz in sich. Heute schaltet man die Tagesschau an und stellt fest, dass der Wohnungsbau im Ranking der Nachrichten immer weiter nach vorne rückt. Wohnen ist die neue soziale Frage. Das ist auch nachvollziehbar. Gerade in den Metropol-Regionen und großen Städten herrscht eine absolute Knappheit an Wohnangebot. Die Mietpreise galoppieren.

Josef Mayr: Das große Problem ist, dass alles in einen Topf geworfen und wild mit Begriffen jongliert wird. In Berlin haben wir eine Enteignungs-Debatte, hier geht es um Grundsteuer, dort um die Mietpreis-Bremse. Und am Schluss fällt das Thema den Kommunen auf die Füße, gleichermaßen verlieren sie an Möglichkeit zur Einflussnahme.

/03

INWIEFERN BESTIMMT DAS THEMA DAS PRAKTISCHE TUN FÜR SIE ALS HWB?

Mayr: Manchmal hab ich das Gefühl, dass diese ganzen Themen die jetzt aufpoppen mehr als Nebelpumpen funktionieren, weil man sich mit den eigentlichen Themen gar nicht beschäftigen will oder merkt, dass die gar nicht so einfach zu bearbeiten sind, dass es keine einfachen Lösungen gibt. Fest steht: Wir müssen bauen, wir brauchen Grundstücke, die Baukosten müssen bezahlbar sein.

Diehl: Ich glaube, dass die Diskussion sehr stark unser Tun bestimmt. Wir müssen teilweise das

Verhalten von Akteuren ausbaden, die aus rein kapitalistischen Ansätzen auf den Markt drängen, alte Wohnhäuser kaufen, Luxussanierungen vornehmen und für Segregation, also der Vertreibung von Bevölkerungsgruppen, sorgen. Eine Wohnung ist kein Produkt, sondern ein Recht. Wir müssen mit der Herausforderung umgehen, dass wir in eine Art Sippenhaft geraten sind und alles, was jetzt auf Bundesebene wohnungspolitisch diskutiert wird, auf unseren Schultern ausgetragen wird. Es wird immer weniger differenziert, das sehe ich als großes Problem an.

/04

WAS WAREN DIE WICHTIGSTEN PROJEKTE IM ABGELAUFENEN JAHR?

Mayr: Auch für den Rückblick in diesem Jahr gilt, dass nicht immer die Projekte, die in der Außenwirkung am meisten Geräusch machen, die bedeutendsten für uns sind. So ist das Projekt St. Bonifatius im Hofheimer Süden, wo wir einen Kindergarten neu bauen und darüber noch Wohnungen entstehen, ein ganz wichtiges für die HWB. Auch das Projekt Mehrgenerationenwohnen Am Klingenborn, wo wir ganz neue Wohnformen ausprobieren, ist sehr bedeutend. Beide sind derzeit in der Realisierungsphase. In der Planungsphase hat uns dagegen die Neue Stadtbücherei am meisten beschäftigt.

/05

WAS WAREN DIE SCHLÜSSELERKENNTNISSE IN BEZUG AUF DURCHGEZOGENE PROJEKTE?

Mayr: Es ist schwer zu beantworten, welche die Schlüsselerkenntnisse sind, weil jedes Projekt anders ist. Der Rahmen hat sich fundamental geändert. Früher war es so, dass man parallel geplant und praktisch vorbereitet hat. So haben wir das auch Am Klingenborn praktiziert und sind mitten in der Planungsphase von Gerichten gestoppt worden. Aus Erfahrungen wie diesen erwachsen dann schon neue Erkenntnisse, etwa die, zu warten, bis das Gericht entscheidet, ob wir überhaupt weiter bauen dürfen. Das ist natürlich sehr demotivierend für das ganze Planungsteam, kostet definitiv Zeit und Geld. Für das Projekt Am Klingenborn kommen einem die 1,5 Jahre Bauzeit in Relation zum Zeitpunkt der ersten Planung – nämlich vor zehn Jahren – schon merkwürdig vor. Dieser Trend ist bei allen Projekten erkennbar.

/06

WIE SIEHT DIE WIRTSCHAFTLICHE BILANZ DES JAHRES AUS?

Diehl: 2018 war ein wirtschaftlich überaus erfolgreiches Jahr. Wir sind sehr solide aufgestellt, was alle relevanten Eckwerte angeht. Wir konnten unsere Umsatzerlöse deutlich steigern, was auch sein musste, weil sich die Aufwands-Seite aufgrund der Aufgabenvielfalt ebenfalls erhöht hat. Beim Jahresüberschuss werden wir nach

langer Zeit das erste Mal einen Gewinn von über einer Million Euro ausweisen, auf den wir stolz sind. Auf der anderen Seite ist ein solcher Gewinn aber auch zwingend notwendig, damit wir überhaupt das alles umsetzen können, was wir vorhaben. Wir müssen immer im Auge behalten, dass Investitionen gleichermaßen für Neubau als auch für den Bestand beziehungsweise die Instandhaltung verwendet werden. Gewinne bleiben für uns sehr wertvoll und nötig, um beispielsweise Projekte wie die Neue Stadtbücherei zu stemmen. Wir müssen auch aufpassen, was die Erwartungshaltung an uns als die kommunale Tochter angeht. Denn Erfolg weckt Begehrlichkeiten, beispielsweise Gewinne anderweitig zu verwenden.

Wir können in einem gesunden Maß wachsen, aber klar ist auch, dass eine Gesellschaft mit einem Bestand von etwa 1.700 Wohnungen nicht jedes Jahr 50 neue Wohnungen bauen kann, das werden wir aus Mitteln der Gesellschaft nicht stemmen können. Zumal wir auf der Ertragsseite auch deswegen vorsichtig agieren müssen, weil wir beim Mietpreis moderat bleiben wollen. Wir schöpfen bei weitem nicht die Möglichkeiten aus, die uns rechtlich zustehen würden. Das ist unser Auftrag, das ist unsere Philosophie.

WIR WOLLEN BEIM MIETPREIS MODERAT BLEIBEN.

NORMAN DIEHL

/07

DAS THEMA BAUEN IST KOMPLEXER GEWORDEN. ERFORDERT DIESE ERKENNTNIS AUCH EINEN NEUEN TYPUS MITARBEITERIN BZW. MITARBEITER? UND WENN JA, WIE FINDET MAN SIE/IHN?

Mayr: Bauen ist seit jeher eine komplexe Angelegenheit. Schon vor Jahrzehnten war es nicht nur notwendig, technisch begabt zu sein, sondern auch in rechtlichen Themen firm zu sein, teamfähig zu sein und gute Führungsarbeit zu leisten. Dies hat sich sicherlich in der heutigen Zeit noch mehr verschoben, es kommen immer mehr Facetten dazu. Auch Mieterinnen und Mieter werden anspruchsvoller, haben einen hohen Informationsbedarf, wollen mitsprechen. All das stellt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor größere Herausforderungen als es die rein technischen sind. Wobei nicht vergessen werden darf, dass auch diese Fähigkeiten stetig weiterentwickelt werden müssen. Aber die Bedeutung der sozialen Kompetenzen ist sicherlich am stärksten gewachsen.

Diehl: Und die Entwicklung dieser Skills ist für uns eine ganz entscheidende Stellschraube, denn sie stellen letztlich unser Potenzial dar. Davon hängt unsere Qualität ab. Was wir tun, um Leute zu finden und zu binden? Auf der einen Seite können wir mit den Vorteilen des Standorts aufwarten – die Stadt Hofheim ist sehr attraktiv, die Verkehrsanbindung top, das bekommen wir auch immer wieder gespiegelt. Auf der anderen Seite – und das ist die, wozu wir als Arbeitgeber etwas beitragen können, stehen Möglichkeiten zur Fortbildung

> **WIR MÜSSEN SCHLICHT UND EINFACH DAZU KOMMEN, WOHNUNGEN FERTIG ZU STELLEN.**
>
> JOSEF MAYR

und Qualifizierung. Zudem haben wir ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit diversen Maßnahmen im Angebot. Sei es mal ein Rückentraining oder die Beratung durch einen Ernährungscoach. Wir verfolgen ganz klar die Philosophie des Förderns und Forderns. Dazu kommen Tools wie Mitarbeitergespräche, Führungs-Leitlinien und Zielvereinbarungen. Unsere Leute erleben mit der HWB Aufgabenvielfalt und die Wirkung ihres Tuns, das ist am Ende des Tages sehr wertvoll für eine Grundzufriedenheit.

/08

WELCHE SIND DIE WICHTIGSTEN PROJEKTE DER NÄCHSTEN ZEIT?

Mayr: Wir wollen mit den Projekten fertig werden, die im Bau befindlich sind – das sind die erwähnten Projekte Am Klingenborn und St. Bonifatius. Zudem wollen wir mit der Neuen Stadtbücherei beginnen. Und dann haben wir noch solche in der Pipeline, bei denen es sicherlich noch Jahre dauert bis sie aus der Planungs- in die Realisierungsphase kommen. So beschäftigen wir uns zum Beispiel jetzt schon intensiv mit Marxheim 2 – ein Gebiet, wo Wohnen im größeren Umfang realisiert und damit Probleme gelöst werden könnten. Angesichts der Größe und Komplexität wird mit beträchtlichen Vorlaufzeiten zu rechnen sein, zumal man jetzt schon sehen kann, dass sich skeptische Gruppen formiert haben.

Diehl: Die spannende Frage wird sein, ob die Politik wirklich bereit ist, diesen Weg mit aller Konsequenz zu gehen. Ich bin unter anderem deswegen optimistisch, weil während des gesamten Bürgermeister/innen-Wahlkampfs alle Kandidat/innen ihre Überzeugung kundgetan haben, dass dies ein enorm wichtiges Projekt zur Stadtentwicklung, ja zur Steigerung der Attraktivität der Stadt darstellen würde. Man wird eine Entscheidung treffen müssen zum Wohl der Menschen, die zu uns wollen und dann wird man zu dieser Entscheidung stehen müssen.

/09

WO LIEGEN DIE GROSSEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE HWB UND SPEZIELL FÜR SIE ALS GESCHÄFTSFÜHRER?

Mayr: Die größte Herausforderung wird sein, es zu schaffen, Projekte nicht nur zu planen, sondern auch umsetzen. Wir müssen schlicht und einfach dazu kommen, Wohnungen fertig zu stellen. Wir müssen wieder bauen.

Diehl: Wir müssen auch weiterhin Debatten anstoßen, begleiten und prägen und klarmachen, dass es bei uns nicht nur Menschen gibt, die schon eine Wohnung haben. Derzeit suchen alleine bei uns rund 1.200 Menschen eine Wohnung. Unser Gesellschafter, die Stadt Hofheim, ist da ganz klar auf unserer Linie, nicht die Tür zuzumachen, wie das in anderen Kommunen teilweise der Fall ist. Die größte Herausforderung sehe ich darin, die Akzeptanz der Öffentlichkeit zu bekommen.

Darüber hinaus ist mir noch wichtig, weiterhin das Thema Nachhaltigkeit konsequent zu verfolgen, weil es unter anderem gut die Zielkonflikte aufzeigt. Es geht nicht darum, eine Richtung zu verfolgen, sondern die relevanten Begriffe Ökologie, Soziales und Ökonomie gut auszubalancieren.

VOM STADTTEIL BIS ZUR SKYLINE

FÜR EINHEIMISCHE EIN GEWOHNTER BLICK, FÜR GÄSTE EINE SPEKTAKULÄRE PERSPEKTIVE MIT SICHT BIS ZUR FRANKFURTER SKYLINE: VON HOFHEIM-DIEDENBERGEN AUS KOMMEND, LIEGT RECHTER HAND EIN VON DER HWB ERRICHTETER GEBÄUDEKOMPLEX. ZUM EINEN DAS BÜRGERHAUS MARXHEIM, ZUM ANDEREN – DIREKT DANEBEN – DER REWE-MARKT. DER ZWEITGRÖSSTE EINZELHANDELSMARKT DEUTSCHLANDS IST SEIT 2011 MIETER.

WOHNEN IN DER FARBENPRACHT

WENN EIN BLAU-WEISSER HIMMEL AUF BLÜHENDE BOTANIK TRIFFT, WIRD EIN OHNEHIN ANSEHNLICHER BAU ZUM WOHNPARADIES. SEIT 2014 STEHT DER GEBÄUDEKOMPLEX IM KIEBITZWEG 33 BIS 43 IM HOFHEIMER STADTTEIL DIEDENBERGEN. INSGESAMT BIETEN 39 WOHNEINHEITEN HWB-MIETERN PLATZ, 26 DAVON SIND ÖFFENTLICH GEFÖRDERT.

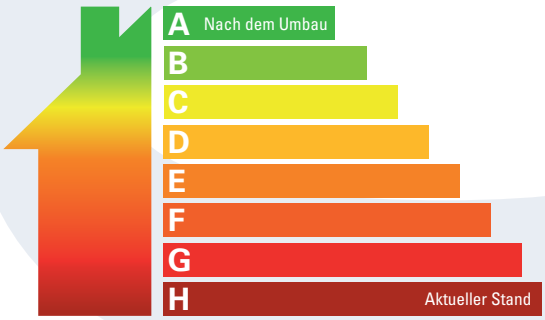
Lebenshilfe
80
GIRLS
DETROIT
72

MENSCHEN IN DER FRANKFURTER STRASSE 80

DIE WELLE VOR EINEM BEMERKENSWERTEN HWB-GEBÄUDE. IN DER FRANKFURTER STRASSE 80 HABEN SICH BEWOHNER/-, BESUCHER/- UND MITARBEITER/INNEN ZUM GRUPPENFOTO VERSAMMELT. HAUPTMIETER IM HOFHEIMER SÜDEN IST DIE LEBENSHILFE, DIE HIER IM KINDER- UND KOMPETENZZENTRUM (KUK) MIT VERSCHIEDENEN ANGEBOTEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN AUFWARTET. DIE HWB HAT DEN BAU 2017 FERTIG GESTELLT.

JANUAR

Sanierung im Pommernweg
Energieeffizienteres Wohnen – das erreicht die HWB am Pommernweg 7 durch eine Rundumsanierung des gesamten Gebäudes. Zusätzlich zu einer verstärkten Dämmung tragen auch eine moderne, zentrale Wärmepumpe, die die Wärme- und die Warmwasserversorgung regelt, und ein modernes Lüftungssystem, das 75 Prozent der Wärme zurückgewinnen kann, zur Optimierung bei. Außerdem



werden die Außenanlagen, die Flure und der Eingangsbereich des Hauses erneuert. Alle neun Wohneinheiten am Pommernweg 7 erhalten ein modernes Bad sowie neue Fenster und Wohnungseingangstüren mit verbesserter Schalldämmung. Die Wohnfläche wird mittels großer Vorstellbalkone vergrößert.

FEBRUAR

Dialog mit Mietern
Die HWB lädt die Bewohner des Quartiers Chattenstraße/ Berliner Straße ein, um die Ergebnisse der vorherigen schriftlichen Umfrage zu präsentieren und mit den Bewohnern persönlich ins Gespräch zu kommen. „Die Umfrage hat eine hohe Wohnzufriedenheit ergeben, dennoch gibt es immer auch Möglichkeiten zur Verbesserung im Quartier“, erklärt Norman Diehl, Geschäftsführer der HWB. Die Anwesenden konnten sich zu bestimmten Aspekten äußern, Kritik üben und Veränderungen vorschlagen. Das Ziel: Entscheidende Impulse für die Weiterentwicklung des Quartiers zu erhalten.

MÄRZ

Schülermalwettbewerb
In Kooperation mit der Langenhainer Wilhelm-Busch-Schule veranstaltet die HWB regelmäßig einen Schülermalwettbewerb. Auch wenn 2018 kein solcher ansteht, werden die bisherigen Gewinnerbilder weiter ausgestellt.

Zum einen hatte sich die Jury für ein Bild von Lisa Brands entschieden. Es zeigt das Langenhainer Geschichtshäuschen. Auch das kleine Kunstwerk von Emma Klonk gehört zu den prämierten Objekten. Das Bild stellt einen erweiterten Stadtplan des Hofheimer Stadtteils Langenhain dar.

APRIL

Neue Stadtbücherei: Architekt beauftragt

„Der HWB-Aufsichtsrat hat sich nicht nur dem Votum des Auswahlgremiums angeschlossen, sondern auch dem eindeutigen Favoriten aus dem

Bürgerforum. Die Arbeit kann nun beginnen“, gibt der HWB-Geschäftsführer Josef Mayr bekannt, nachdem der Aufsichtsrat „Gottstein & Blumenstein Architekten BDA“ mit dem Bau der neuen Stadtbücherei beauftragt hat. Der Lösungsvorschlag des Architekturbüros überzeugt durch seine Kleinteiligkeit und die Vermittlung zwischen dem neuen Chinon Center und dem Kellereigebäude.

MAI

Wandercafé

Die Familie Nord lädt ein zu Kaffee und selbst gebackenem Kuchen im Freien. Auf der Boulebahn und dem Fichtenspielplatz trifft sich die Nachbarschaft zum Wandercafé. Das Projekt wird von der HWB gefördert und in Trägerschaft des Caritasverbands für den Bezirk Main-Taunus e.V. begleitet. Hier können sich die Anwesenden austauschen, gemeinsam lachen und die Mitglieder der Familie Nord kennenlernen.

JUNI

Tag der offenen Tür im KuK

Unter dem Motto „Wir leben Vielfalt“ veranstaltet die HWB zusammen mit der Lebenshilfe

Main-Taunus ein inklusives Fest im Kinder- und Kompetenzzentrum (KuK) in der Frankfurter Straße 80. Beim „Tag der offenen Tür und Mieter- und Nachbarschaftsfest“ finden sich rund 300 Menschen zu einem abwechslungsreichen Nachmittag mit vielfältigem Programm zusammen. Zudem können sich Interessenten über bestehende Angebote informieren. Mitarbeiter sowie Geschäftsführung der HWB und Lebenshilfe Main-Taunus stehen den Anwesenden für Fragen und Austausch zur Verfügung.

JULI

Bieger Spielwaren zieht nach Marxheim

„Wir sind sehr froh, dass in das schöne Geschäft wieder Leben einzieht“, sagt HWB Geschäftsführer Norman Diehl bei der Eröffnung von Bieger Spielwaren in der Bahnhofstraße 22. Das Sortiment des Geschäfts mit nun schon 40-jähriger Tradition umfasst alles rund um das Thema Modelleisenbahn und ist somit Anlaufstelle für Modellbahnbegeisterte des gesamten Rhein-Main-Gebiets. Um die Loks auch ansehnlich ausstellen zu können, wurden die Räumlichkeiten vor dem Bezug vollständig modernisiert.

AUGUST

Jahrespressekonferenz

„Im Mittelpunkt ist und bleibt das Thema bezahlbarer Wohnraum“, erläutert Bürgermeisterin und HWB-Vorstandsvorsitzende Gisela Stang auf der Jahrespressekonferenz der HWB. Dort blickt man auf ein erfolgreiches Jahr 2017 zurück, zeigt, welche Projekte derzeit und in Zukunft verwirklicht werden. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Besitz der HWB soll weiter ansteigen und frei finanzierte Wohnungen sollen bezahlbar bleiben. Auch die energetische Sanierung bereits stehender Projekte wird weitergeführt.

St. Bonifatius: Grundsteinlegung

Grundsteinlegung am Schlesierweg in Hofheim-Marxheim – hier entstehen auf einer Fläche von 1.719 Quadratmetern neun Wohnungen und eine Kindertagesstätte in einem Gebäude. „Mit diesem spannenden Projekt verbessert sich nicht nur die Betreuungssituation in Marxheim, es entsteht auch dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum“, erklärt Bürgermeisterin Gisela Stang.

SEPTEMBER

Grundsteinlegung auch Am Klingenborn

Am Klingenborn erfolgt die offizielle Grundsteinlegung für das Projekt „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus“. Mit seinem Fokus auf ein gutes Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen nach einem völlig neuen Konzept, gilt das Projekt als besonders zukunftsweisend.

WiN Fest

Auf dem Spielplatz und im Park zwischen der Hermann-Friesen-Straße und der Fichtenstraße veranstaltet die Arbeitsgemeinschaft Wir in Nord (WiN) ein internationales Spiel- und Straßenfest mit Kulturprogramm. Die HWB beteiligt sich seit vielen Jahren finanziell und personell beim WiN-Fest.

OKTOBER

HWB ehrt langjährige Mieter
Zum dritten Mal werden in der Stadthalle langjährige Mieterjubilarinnen und -jubilare geehrt. Insgesamt werden 30 Jubiläen gefeiert. Bei Kaffee und Kuchen sitzt man zusammen

und tauscht Erinnerungen aus. „Wir möchten all unseren langjährigen Mieterinnen und Mietern auf diese Weise für ihre Treue und ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft danken", erklärt HWB-Geschäftsführer Josef Mayr und bedankt sich persönlich mit Geschäftsführer Norman Diehl und Bürgermeisterin Gisela Stang bei den Mieterinnen und Mietern.

NOVEMBER

Mieterbeirat ist gewählt
Ein neuer Mieterbeirat ist gewählt! Über 1.600 Haushalte konnten an der Wahl teilnehmen und entschieden, wer künftig ihre Interessen vertreten soll. Die neuen Mitglieder sind: Roswitha Hufler, Udo Ickstadt, Georg Ernst, Sonia Hidalgo, Ritta Weisheit und York Lewanzik, der zum Vorsitzenden des Mieterbeirats gewählt wurde.

Die Aufgabe des Gremiums ist es, stellvertretend für die Belange aller Mieter einzustehen, bei Konflikten zu vermitteln, nachbarschaftliche Beziehungen zu fördern und bei der Wohnumfeldgestaltung mitzuhelfen. Mieter können sich jederzeit direkt an den Mieterbeirat wenden.

DEZEMBER

Ambulante Versorgung Am Klingenborn
Für eine angemessene Versorgung der selbstbestimmten Demenz-Wohngemeinschaft, die im Rahmen des Projektes „WIR am Klingenborn" entsteht, wird der Caritasverband für den Bezirk Main-Taunus e. V. mit der Alltagsbegleitung und Hauswirtschaft im ersten Jahr beauftragt. So werden Pflege- und Betreuungskräfte rund um die Uhr in der Wohngemeinschaft präsent sein und den Mietern helfend zur Seite

stehen. Für die Unterstützung in der Versorgungsplanung konnte die Case Management Pflege GmbH gewonnen werden.

BAUEN

BERICHTE & REPORTAGEN

WOHNEN LEBEN

26 HWB NACHHALTIG

DREI DIMENSIONEN

28 HWB INTEGRIERT

WIR AM KLINGENBORN – GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM DR. MAX SCHULZE-KAHLEYSS-HAUS

30 HWB DIGITAL

AUF DEM WEG ZUM PAPIERLOSEN UNTER-NEHMEN

32 HWB INSIDE

WIR BEI DER HWB

38 HWB BESTAND

STANDORTE, GEBÄUDE, WOHNUNGEN

DREI

HWB NACHHALTIG

DIMENSIONEN

IN SACHEN NACHHALTIGKEIT IST DIE HWB AUF EINEM GUTEN WEG. SCHON BALD SOLL DEM THEMENBEREICH NOCH GRÖSSERE BEDEUTUNG BEIGEMESSEN WERDEN, INDEM NACH DEM DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX BERICHTET WIRD.

Das Thema Nachhaltigkeit ist zur Zeit in aller Munde – die einen kaufen nur noch mit Baumwolltaschen ein, andere sorgen auf dem Balkon für vielfältige Bepflanzung um eine Bienenweide zu schaffen. Doch wer bei Nachhaltigkeit nur an die Reduzierung von Plastikmüll oder Erhalt der Artenvielfalt denkt, liegt falsch.

Im Unternehmenskontext ist „Nachhaltigkeit“ eine weit umfassende Aufgabe, dies gilt insbesondere auch in der Wohnungswirtschaft. Von der Unterstützung der Mieter bei der korrekten Mülltrennung über die CO_2-Reduzierung durch Sanierungsmaßnahmen bis hin zum eigenen Mieterstrommodell, bei der HWB wird Nachhaltigkeit bereits heute gelebt. Nachhaltigkeit basiert dabei auf drei wesentlichen Säulen:

- Ökonomie
- Soziales
- Ökologie

Auch bei der HWB nimmt das Thema Nachhaltigkeit in diesen drei Dimensionen einen immer größeren Stellenwert ein. Um sich langfristig gut aufzustellen, beabsichtigt die HWB zukünftig regelmäßig nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu berichten. Dabei handelt es sich um ein Berichtsinstrument, dass sich auch gut für kleinere Unternehmen, wie die HWB, eignet. Der DNK nimmt die benannten Dimensionen genauer unter die Lupe und unterteilt sich in 21 verschiedene Untergruppen, darunter zum Beispiel die Untergruppe „Ressourcenmanagement“.

Mit der Nutzung eines Berichtsinstruments will die HWB sicherstellen, dass das Thema „Nachhaltigkeit“ auch in den nächsten Jahren nicht an Bedeutung verliert und sich in allen Unternehmensbereichen wiederfindet.

BEISPIEL

ÖKONOMIE

Neben der **Fluktuation** ist auch die **Leerstandsquote**, 2018 betrug diese 2,0 %, ein wichtiger Indikator für die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens. Beide Kennzahlen liegen unter dem branchenweiten Durchschnitt.

BEISPIEL

SOZIALES

Stabile Nachbarschaften zu schaffen, in denen sich alle, ob alt, ob jung, ob Singles oder Familien, wohlfühlen, ist ein besonderes Anliegen der HWB. Zwei wesentliche Bausteine dafür sind die beiden Stadtteilfamilien **Familie Nord** und **Familie Marxheim**, die Angebote für alle im direkten Wohnumfeld schaffen.

BEISPIEL

ÖKOLOGIE

Mit der Errichtung von Neubauten im Passivhausstandard, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und **Solaranlagen**, die Mieter direkt mit Strom aus erneuerbaren Energien versorgen, sorgt die HWB bereits heute für die Reduzierung von CO_2-Emissionen.

GEMEINSAM WOHNEN

HWB INTEGRIERT

AM KLINGENBORN

AM KLINGENBORN 2A UND 2B – AUF EINEM 3.300 m² GROSSEN GRUNDSTÜCK SIND DIE BAUARBEITEN ZU EINEM PROJEKT IN VOLLEM GANGE, DAS IN DIESER ART ERSTMALIG IM BESTAND DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH UMGESETZT WIRD.

In der Nähe der Hofheimer Altstadt entstehen im Rahmen des Projektes „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus“ insgesamt 41 Wohneinheiten dreier unterschiedlicher Formen. Der Schwerpunkt des Projekts liegt im Wohnen als Gemeinschaft. Der Plan: auf diesem Wege Lösungen für Probleme bieten, die unter anderem durch den demografischen Wandel hervorgerufen werden. Durch das Bundesmodellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ gefördert, werden die Wohnformen in Hofheim bis voraussichtlich Frühjahr 2020 verwirklicht und sollen dort als mögliche Zukunftsmodelle erstmals erprobt werden.

Die drei Modelle

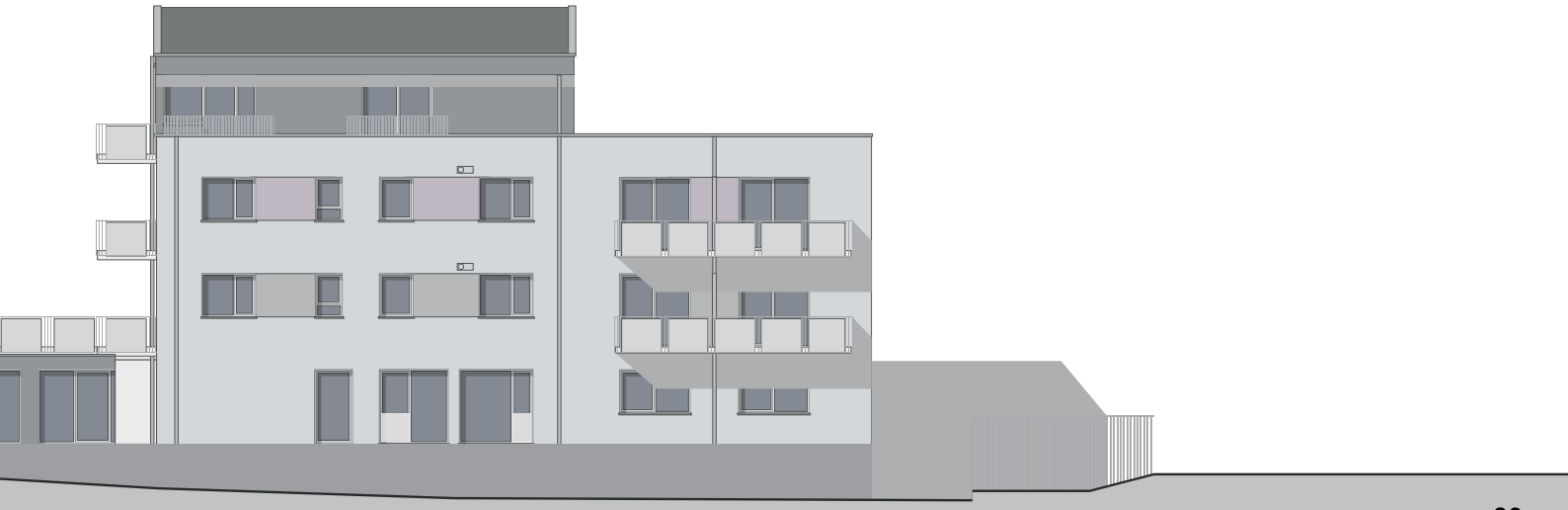
Seniorengerechtes Wohnen: 18 Wohnungen sind für ein seniorengerechtes Wohnen ausgelegt. Die Mieter haben die Möglichkeit einige Domizile öffentlich gefördert zu mieten, andere sind für eine freie Finanzierung vorgesehen. Die Größen variieren von 50 bis 77 m² und alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Zudem werden drei Wohnungen rollstuhlgerecht gestaltet. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche fördert zusätzlich das Zusammenleben und steht für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung.

- ZUKUNFTSMODELL MIT DREI WOHNFORMEN
- SENIORENGERECHTES WOHNEN
- GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN/ MEHRGENERATIONENWOHNEN
- SELBSTBESTIMMTE, AMBULANT BETREUTE DEMENZ-WOHNGEMEINSCHAFT

Ausflugs-Schnappschuss des Vereins NAHbarschaft

Mehrgenerationenwohnen / Gemeinschaftliches Wohnen: Ebenfalls im Bau sind 14 Wohnungen, die in Zukunft im Sinne des Mehrgenerationenwohnens bzw. des gemeinschaftlichen Wohnens genutzt werden. Diese Wohnungen werden an Mitglieder des Vereins NAHbarschaft e. V. vermietet. Obwohl jedes Vereinsmitglied eine eigene Wohnung bezieht, wird auch hier der Fokus auf ein gemeinsames Miteinander gelegt. Die Idee: Eine Nachbarschaft, die füreinander da ist.

Selbstbestimmte, ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft: Eine Alternative zum Altenpflegeheim bietet die Demenz-Wohngemeinschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 256 m². Für bis zu neun dementiell erkrankten Menschen stehen in der Wohngemeinschaft eigene Individualbereiche zur Verfügung. Der Alltag wird zusammen gestaltet und orientiert sich an den Bedürfnissen und Fähigkeiten der Mieter. Für gemeinsame Aktivitäten stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsbereich mit Wohnküche sowie ein eigener kleiner geschützter Garten zur Verfügung. Die 24-stündige Versorgung ist über einen Pflegedienst gesichert. Der Caritasverband für den Bezirk Main-Taunus e.V. wurde für das erste Jahr nach Einzug mit der Alltagsbegleitung und Hauswirtschaft gewonnen. Die Versorgungsplanung wird von der Case Management Pflege GmbH unterstützt. Den Mietern steht es frei, ihren eigenen Pflegedienst zu beauftragen. Angehörige und ehrenamtliche Helfer, die sich in die Gemeinschaft einbringen und diese unterstützen wollen, sind sehr erwünscht.



AUF DEM WEG

HWB DIGITAL

ZUM PAPIERLOSEN UNTERNEHMEN

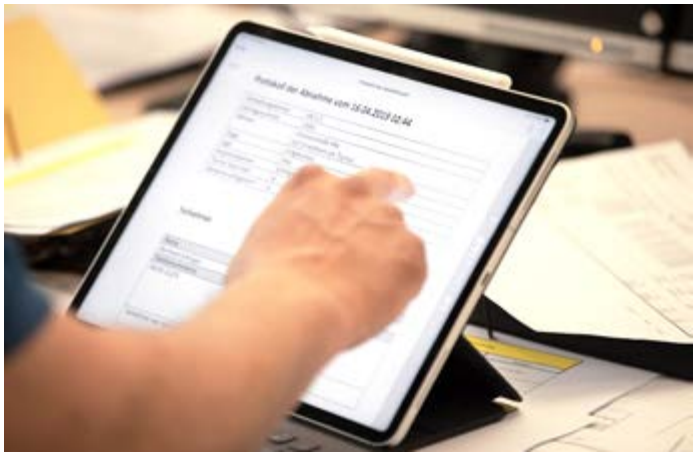
WIE FÜR DIE MEISTEN DEUTSCHEN UNTERNEHMEN IST DIGITALISIERUNG AUCH FÜR DIE HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT EIN BUZZWORD – UND ANLASS FÜR TATEN. EIN BEAUFTRAGTER KÜMMERT SICH UM DIE UMSETZUNG. AN VIELEN STELLEN IST DER FORTSCHRITT BEREITS ZU ERKENNEN, ABER ES GIBT AUCH NOCH POTENZIALE.

Wenn Geschäftsführer Norman Diehl an einer Besprechung teilnimmt, hat er niemals einen Block vor sich liegen. Und der Stift, den er dann ins Spiel bringt, funktioniert nicht analog. Gedanken, Notizen oder Termine trägt Diehl direkt in sein Tablet ein. Nur ein kleines Beispiel, das zeigt, an welchen Stellen die HWB bereits digital agiert.

Ein großes Beispiel ist hingegen der Themenbereich Wohnungsabnahme. „Die Zeiten, in denen die Übergabe auf dreifachem Durchschlagspapier dokumentiert wurde, sind vorbei“, sagt Thierry Fimmel. Der Leiter des Bereichs Mieterservice soll den Prozess der Digitalisierung bei der HWB vorantreiben. Zunächst wurden alle Mitarbeiter mit einer App, später mit Tablets ausgestattet, um den Moment zwischen Aus- und Einzug von Mietern zu begleiten. „Der Nachteil daran war, dass noch keine Verknüpfung mit unserer Software Wodis vorhanden war“, sagt Fimmel. Diese ist inzwischen vollzogen. Alles, was bei der Übergabe vermerkt wird, landet jetzt im System und ist jederzeit und von jedem Mitarbeiter abrufbar. Unabhängig vom jeweiligen Zugriffsort.

Ein weiterer Vorteil des Vorgehens ist, dass Fotos gemacht und hinterlegt werden können und beispielsweise Stromzählerstände automatisch gespeichert werden. Und: Das geschriebene Protokoll wird automatisch an den betreffenden Mieter sowie die HWB als E-Mail versendet. „Dieses Vorgehen ist in jeder Hinsicht eine Arbeitserleichterung“, sagt Fimmel, „es ist sicherer, erfordert keine Nachbearbeitung und die relevanten Daten liegen an zentraler Stelle komplett vor.“ Damit nicht genug. Auch in der telefonischen Kommunikation strebt die HWB Verbesserungen an. Mit der Rufnummernerkennung soll der zum Anrufer passende Vorgang auf dem Bildschirm aufpoppen und so ein adäquater Workflow möglich werden. Die Anlage wird derzeit entsprechend erweitert. „Das Plus liegt darin, dass auf Anhieb erkennbar ist, welche Aktivitäten schon unternommen wurden und man gleich im Thema ist“, sagt Fimmel. „Unser Ziel ist es, auf allen Bezugsebenen den Service zu verbessern.“

Anschließend sollen Projekte wie eine App für Mieter zum Beispiel zur Schadensmeldung und das digitale Archiv angegangen werden. Post und Rechnungen landen dann im Scanner und machen über kurz oder lang das Postkörbchen obsolet. Der Digitalbeauftragte ist überzeugt: „Wir sind auf dem Weg zum papierlosen Büro.“



WIR

HWB INSIDE

BEI DER HWB

VON DER SO GENANNTEN FREMDVERWALTUNG BIS ZUM SOZIALEN MANAGEMENT – DIE HWB IST GROB IN FÜNF THEMATISCHE EINHEITEN UNTERTEILT. INSGESAMT SIND HIER RUND 40 PERSONEN BESCHÄFTIGT. EINE ANNÄHERUNG AN MENSCHEN UND IHRE AUFGABEN.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft HWB ist unterhalb der Geschäftsführung in fünf verschiedene Themenbereiche gegliedert: Zum einen gibt es das Bauprojektmanagement, des Weiteren die Bereiche Fremdverwaltung, Interner Service, Mieter-Service und Soziales Management. Was charakterisiert die Abteilungen, was beschäftigt die Verantwortlichen und wie gehen sie ihre Aufgaben an?

Diesen Fragen gehen wir auf den folgenden Seiten nach. Wir haben Unit-Leiter und -Leiterinnen bei ihrer Arbeit begleitet und lassen sie berichten.

DIE FREMD-
VERWALTUNG

Aufgabenspektrum

Die Abteilung betreut die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Sonderimmobilien der HWB sowie eines weiteren kommunalverbundenen Tochterunternehmens der Stadt Hofheim – der Hallen und Parkhaus GmbH (HuP). Hierzu zählen Stadthalle, Bürgerhaus, Restaurant, Kino, Parkhäuser, Kegelbahn, Kitas sowie das Capitol 2.0 mit seinen Gewerbeeinheiten. Des Weiteren ist das Team für die kaufmännische

Verwaltung der Liegenschaften der Stadt Hofheim sowie die innerstädtischen Parkscheinautomaten verantwortlich.

Das Team

Leitung: Andrea Barz (im Unternehmen seit 2006), plus zwei Mitarbeiterinnen und ein Auszubildender.

4 Fragen, 4 Antworten

Frau Barz, was sind typische Aufgaben in Ihrem Arbeitsbereich?
Andrea Barz: Mails abarbeiten (lacht). Die Liegenschaften erfordern eine enge Abstimmung mit den Mietern und den Kolleginnen und Kollegen aus dem Rathaus, gerade im Bezug auf Instandsetzungsarbeiten. Hierzu gehören dann auch

MACH'S GERN … DANN MACHST DU'S LIEBER!

ANDREA BARZ, TEAMLEITERIN FREMDVERWALTUNG

administrative Tätigkeiten wie Quartalslisten und Statistiken zu erstellen und Gelder zu transferieren und zu buchen. Des Weiteren ist es erforderlich für sämtliche Liegenschaften einen Instandsetzungsplan zu erstellen, diesen zu pflegen und die geplanten Maßnahmen umzusetzen. Ebenso werden für die Unternehmen HWB und HuP Wirtschaftspläne erstellt, welche mit Zahlen zu füttern sind.
Des Weiteren gibt es für die Sonderimmobilien andere technische Geräte, welche wiederkehrend vom TÜV zu prüfen sind sowie Begehungen mit dem Kreisbauamt und der Feuerwehr, woraufhin gefundene Mängel abgearbeitet werden müssen.
Dann gibt es natürlich auch die laufenden standardisierten Arbeiten und Telefonate mit Kunden, die sich über den defekten Parkscheinautomaten ärgern oder mit Mietern, die natürlich auch täglich dazu gehören. Genauso wie buchen, den Mieteneinzug durchführen, mahnen, Vertragsanpassungen/-änderungen oder Nachträge schreiben. Bei neuen Liegenschaften kommt hinzu, Vertragsverhandlungen zu führen und Dienstleistungen auszuschreiben und zu kontrollieren und im späteren Ablauf dann auch zu optimieren.

Mit welchem größeren oder außergewöhnlichen Projekt waren Sie 2018 hauptsächlich beschäftigt?
Barz: Im vergangenen Jahr hatten sich die TÜV Prüfungen gebündelt und somit waren viele Mangelpunkte zu beseitigen, diese haben uns intensiv beschäftigt. Des Weiteren mussten wir eine Feuerwehreinspeisung nachrüsten lassen.

Mit welchen Themen werden Sie sich künftig verstärkt beschäftigen?
Barz: Aktuell und auch zukünftig wird uns die energetische Sanierung der Stadthalle beschäftigen. Teilweise haben die Arbeiten einzelner Gewerke begonnen und diese werden im nächsten Jahr mehr werden. Des Weiteren wird uns der Neubau der Stadtbücherei und damit verbundene Vertragsverhandlungen und Abschlüsse, sowie Ausschreibungen und administrative Tätigkeiten bzgl. des späteren Betriebs beschäftigen.

Haben Sie ein Arbeitsmotto, das Sie durch den Alltag begleitet?
Barz: Mir wurde immer gesagt: „Mach's gern … dann machst du's lieber!" – dieses Motto begleitet mich auch. Ansonsten hat mir meine Berufserfahrung sowie mein Chef gelehrt: „Wer schreibt; der bleibt" – Dokumentation ist wichtig!

WICHTIG IST, DIE MENSCHEN HINTER DAS PROJEKT ZU BRINGEN

STEFAN HUBER,
PROJEKTLEITER
BAUPROJEKTMANAGEMENT

DAS BAUPROJEKT-MANAGEMENT

Aufgabenspektrum

Entwicklung von Wohnungsbauprojekten, angefangen von der Grundstücksfindung über die Baurechtsschaffung bis hin zu den wirtschaftlichen Grundlagen des Bauprojektes. Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit erfolgt mithilfe von vollständigen Finanzplänen, die von der ersten Idee bis zur Abrechnung der erstellten Immobilie fortwährend aktualisiert und berechnet werden, damit ein wirtschaftlicher Erfolg gewährleistet ist.
Darüber hinaus werden kommunale Bauprojekte stellvertretend für die Gemeinde entwickelt und zum Teil durch die HWB betrieben. Dadurch existiert mittlerweile eine wachsende Anzahl an gemischt genutzten Immobilien, die neben dem geförderten Wohnungsbau den freifinanzierten Wohnungsbau, kommunale Einrichtungen oder gewerbliche Einrichtungen beinhalten.

Das Team

Leitung: Stefan Huber (im Unternehmen seit 2012) und ein weiterer Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung (Teilbereich des Bauprojektmanagements)

4 Fragen, 4 Antworten

Herr Huber, was sind typische Aufgaben in Ihrem Arbeitsbereich?
Stefan Huber: Zu meinen typischen Aufgaben gehören neben der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Baurechtsschaffung, die Integration von Mieter- und Nutzerinteressen, die Einbindung von Fördergeldern sowie die energieeffiziente und nachhaltige Entwicklung von Gebäuden.

Mit welchem größeren oder außergewöhnlichen Projekt waren Sie 2018 hauptsächlich beschäftigt?
Huber: Das waren zum einen die Stadtbücherei, die Quartiersentwicklung Berliner Straße, Baulandentwicklung beziehungsweise wohnungsnahe Grundversorgung in Langenhain, neue Passivhäuser in Lorsbach als Ersatzneubauten sowie diverse Wohnhausstandorte in Hofheim und Ortsteilen.

Mit welchen Themen werden Sie sich künftig verstärkt beschäftigen?
Huber: Car-Sharing, E-Mobilität, Stadtentwicklung, Betriebskosten.

Haben Sie ein Arbeitsmotto, das Sie durch den Alltag begleitet?
Huber: Wichtig ist, die Menschen hinter das Projekt zu bringen, Mitstreiter zu gewinnen und nicht vor das Projekt.

POSITIVES VERHALTEN FÜHRT ZU POSITIVEM FEEDBACK

CAROLINE CRISEAU, TEAMLEITERIN RECHNUNGSWESEN

INTERNER SERVICE/RECHNUNGSWESEN

Aufgabenspektrum

Das gesamte Rechnungswesen mit Kreditorenbuchhaltung, Debitorenbuchhaltung, Abstimmung der Bilanzkonten, Anlagenbuchhaltung, Abstimmung Darlehen, die Erstellung des Jahresabschlusses sowie die Vorbereitung der Steuererklärung.

Das Team

Leitung: Caroline Criseau (im Unternehmen seit 2018) plus zwei Mitarbeiter und ein Azubi. Das Rechnungswesen der HWB ist nur ein Teil der Abteilung Interner Service, zu dem noch das Rechnungswesen der HuP, Controlling und Finanzierung zählen (weitere vier Mitarbeiter).

4 Fragen, 4 Antworten

Frau Criseau, was sind typische Aufgaben in Ihrem Arbeitsbereich?
Caroline Criseau: Anfang des Jahres steht die Erstellung des Jahresabschlusses an, Bilanz, GuV und so weiter. Zudem die Vorbereitung mit Controlling, Lagebericht und Anhang. Außerdem bin ich Ansprechpartner der Führung der Wirtschaftsprüfung. Dauerhaft stehen bei mir Rechnungsprüfung, ARAP und Bilanzkonto-Abstimmung auf dem Plan.

Mit welchem größeren oder außergewöhnlichen Projekt waren Sie 2018 hauptsächlich beschäftigt?
Criseau: Ich bin frisch in die Gesellschaft gekommen, 2018 stand im Zeichen des Kennenlernens. Ich konnte einige Verfahren verändern, um Abläufe zu optimieren und bin nach vier Monaten Teamleiterin geworden.

Mit welchen Themen werden Sie sich künftig verstärkt beschäftigen?
Criseau: Neue Abläufe, damit wir die Zahlen noch schneller bekommen können, bessere Auswertung und die stärkere Ausnutzung unseres Buchhaltungssystems.

Haben Sie ein Arbeitsmotto, das Sie durch den Alltag begleitet?
Criseau: Ja, jeden Morgen ein Latte Macchiato zu trinken. Mein Arbeitsmotto ist „Positives Verhalten führt zu positivem Feedback von anderen“, dann positiv bleiben, immer gut Laune und lächeln, und nicht zu vergessen, dass es immer eine Lösung für ein Problem gibt.

MITTWOCH-NACHMITTAG WIRD EINE WURST GEGESSEN

THIERRY FIMMEL, TEAMLEITER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG/ MIETERSERVICE

IMMOBILIENBE-WIRTSCHAFTUNG/ MIETERSERVICE

Aufgabenspektrum

Organisation der Betreuung der gesamten Mieterschaft und der Neuvermietung, Steuerung der Bestands- und Wohnungssanierungen, Entwicklung des Themas Digitalisierung.

Das Team

Leitung: Thierry Fimmel (im Unternehmen seit 2015) plus 13 Mitarbeiter.

4 Fragen, 4 Antworten

Herr Fimmel, was sind typische Aufgaben in Ihrem Arbeitsbereich?
Thierry Fimmel: Zunächst mal die Abstimmung mit den Teams für die jeweiligen Fachbereiche, des Weiteren der Austausch mit der Geschäftsführung.

Mit welchem größeren oder außergewöhnlichen Projekt waren Sie 2018 hauptsächlich beschäftigt?
Fimmel: Das war der Vermietungsprozess für das Neubauprojekt „WIR am Klingenborn".

Mit welchen Themen werden Sie sich künftig verstärkt beschäftigen?
Fimmel: Ganz sicher die Digitalisierung. Außerdem wird es darum gehen, Vermietungskonzepte zu entwickeln und umzusetzen.

Haben Sie ein Arbeitsmotto, das Sie durch den Alltag begleitet?
Fimmel: Mit den Kollegen am Mittwochmittag eine Bratwurst auf dem Markt essen gehen.

SOZIALES MANAGEMENT

Aufgabenspektrum

Zu den Schwerpunkten der Arbeit zählen die Themen Integration, Inklusion, demografischer Wandel und klassische Schuldnerberatung sowie die Lösung von Mieterkonflikten.

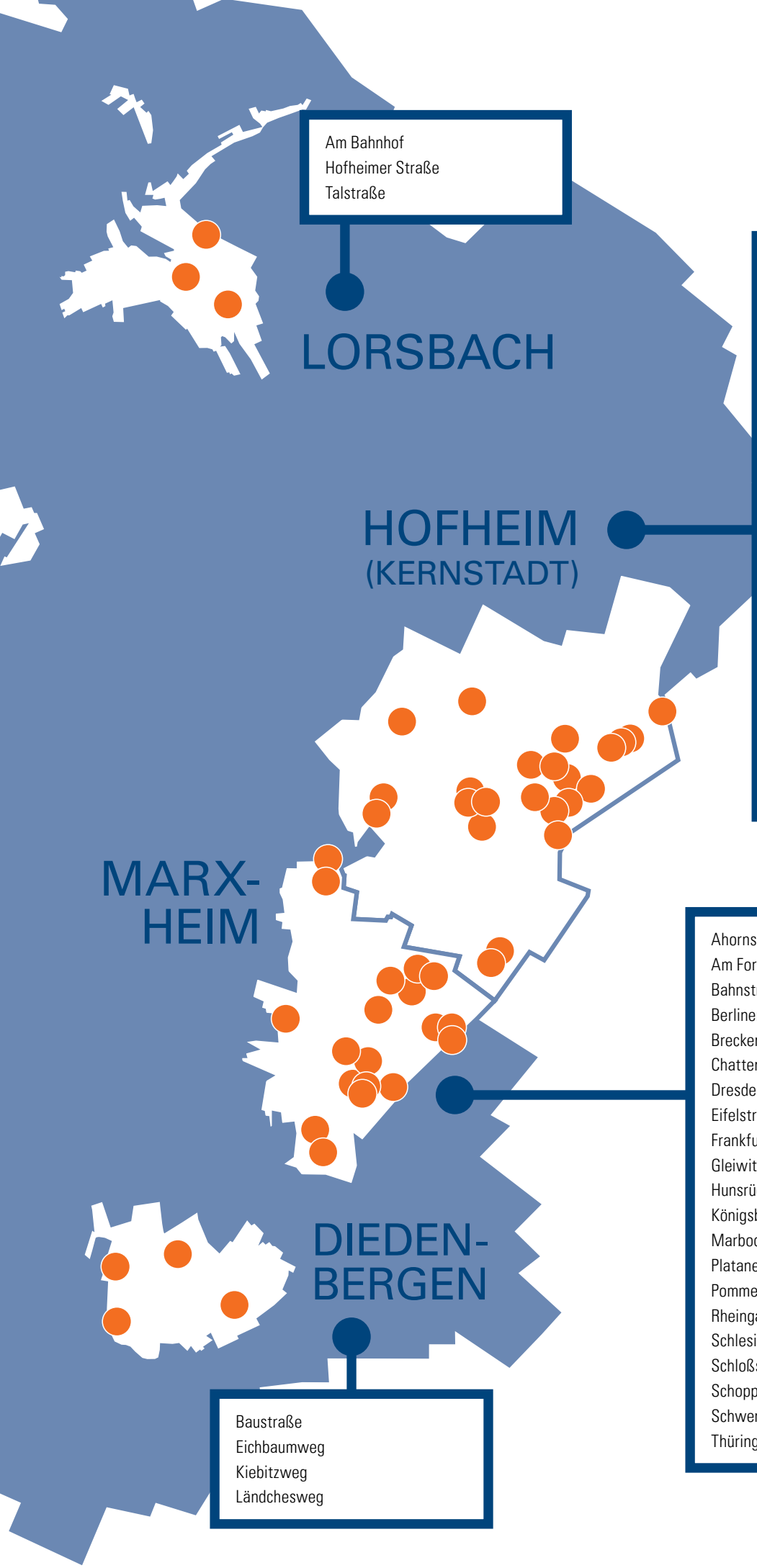
Das Team

Leitung: Corinna Firle (im Unternehmen seit 2015) plus zwei Mitarbeiter.

(Team und Arbeit wurden in vergangenen Geschäftsberichten bereits ausführlich vorgestellt.)

STANDORTE, HWB BESTAND GEBÄUDE, WOHNUNGEN

In fünf von sechs Stadtteilen ist die HWB mit Häusern vertreten, dazu kommen zahlreiche Gebäude in der Kernstadt. In Marxheim beziehungsweise im Hofheimer Süden finden sich die meisten Domizile. Der Gesamtbestand in der Übersicht.


LORSBACH
Am Bahnhof
Hofheimer Straße
Talstraße
HOFHEIM
(KERNSTADT)
Am Klingenborn
Burgstraße
Burggrabenstraße
Elisabethenstraße
Eschborner Weg
Fichtestraße
Gartenstraße
Hermann-Friesen-Straße
Höchster Straße
Homburger Straße (Stadtteiltreff)
Homburger Straße
Kantstraße
Katharina-Kemmler-Straße
Lorsbacher Straße
Neugasse
Ostendstraße
Quäkerstraße
Sindlinger Straße
Wilhelmstraße
Zanggasse
Zeil
Zeilsheimer Straße
MARX-
HEIM
Ahornstraße
Am Forsthaus
Bahnstraße
Berliner Straße
Breckenheimer Straße
Chattenstraße
Dresdener Weg
Eifelstraße
Frankfurter Straße
Gleiwitzer Straße
Hunsrückstraße
Königsberger Weg
Marbodstraße
Platanenweg
Pommernweg
Rheingaustraße
Schlesierweg
Schloßstraße
Schoppastraße
Schweriner Weg
Thüringer Weg
DIEDEN-
BERGEN
Baustraße
Eichbaumweg
Kiebitzweg
Ländchesweg

2018

JAHRESABSCHLUSS

IN ZAHLEN

42 BILANZ

44 GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

45 ANHANG

59 LAGE-BERICHT

66 BESTÄTI-GUNGS-VERMERK

BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.18 €	31.12.17 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**19.166,02**	**34.353,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.815.364,90	71.120.433,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.593.114,14	16.005.206,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.273,44	294.367,40
5. Anlagen im Bau	3.616.965,95	1.185.030,40
6. Bauvorbereitungskosten	795.724,54	574.602,64
	91.171.827,20	**90.286.024,23**
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	91.191.993,22	**90.321.337,25**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.727.238,35	3.645.445,95
2. Andere Vorräte	36.120,36	20.298,05
	3.763.358.71	**3.665.744,00**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	78.575,77	95.737,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	4.964,13
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.515,94	1.987,47
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.262,86	656,81
5. Forderungen gegen Gesellschafter	18.326,97	70.274,54
6. Sonstige Vermögensgegenstände	60.186,37	33.459,55
	175.867,91	**207.080,32**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	950.064,25	676.568,84
	950.064,25	**676.568,84**
	4.889.290,87	**4.549.393,16**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	48.788,35	53.868,01
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	63.462,21	45.370,08
	112.250,56	**99.238,09**
	96.193.534,65	**94.970.008,50**
TREUHANDVERMÖGEN	**1.014.034,89**	**989.169,21**

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	31.12.18 €	31.12.17 €
I. Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**3.785.610,00**
II. 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	16.462.342,82	15.569.218,42
	23.079.153,87	**22.186.029,47**
III. Jahresüberschuss	1.178.807,03	893.124,40
	28.043.570,90	**26.864.763,87**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	905.602,50	574.357,43
	905.602,50	**574.357,43**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.731.955,62	59.717.091,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.644.822,18	1.738.153,92
3. Erhaltene Anzahlungen	4.289.717,02	4.214.634,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.616,85	425.136,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572.374,38	1.053.208,12
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.075.807,71	96.068,44
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 50.038,52; Vorjahr € 72.941,60) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.931,96; Vorjahr € 4.279,26)	56.685,10	78.464,17
	66.747.978,86	**67.322.756,17**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	496.382,39	208.131,03
	96.193.534,65	**94.970.008,50**
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	**1.014.034,89**	**989.169,21**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.144.341,53	12.576.307,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	2.093.229,35
c) aus Betreuungstätigkeit	46.934,89	46.302,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.712,67	54.581,78
	13.246.989,09	**14.770.421,10**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	81.792,40	-957.798,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	55.622,16	56.716,48
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.051.458,56	689.080,14
	14.435.862,21	**14.558.419,58**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.511.002,54	5.246.663,19
b) Aufwand für Verkaufsgrundstücke	0,00	1.084.302,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.244,50	3.836,70
	5.514.247,04	**6.334.802,42**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.074.279,29	1.922.283,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 148.011,67; Vorjahr € 132.252,63)	517.985,24	487.770,88
	2.592.264,53	**2.410.054,36**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.398.877,71	2.322.637,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.163.869,67	1.016.160,01
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	75,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	884,26	7,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 202,97 ; Vorjahr € 311,72)	1.225.583,49	1.215.640,27
12. Ergebnis nach Steuern	**1.541.964,03**	**1.259.208,14**
13. Sonstige Steuern	363.157,00	366.083,74
	363.157,00	366.083,74
14. Jahresüberschuss	**1.178.807,03**	**893.124,40**

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 01.01. BIS 31.12.2018 DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG 65719 HOFHEIM AM TAUNUS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt worden.

Die Jahresabschlussposten sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 265 bis 278 HGB gegliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung haben wir unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Wir sind eine kleine Kapitalgesellschaft. Entsprechend den Vorschriften des § 122 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) sind die Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet worden. Wir haben daher wie eine große Kapitalgesellschaft bilanziert.

Ergänzende Vorschriften

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 8242. Der Sitz der Gesellschaft ist in 65719 Hofheim am Taunus, Elisabethenstraße 1. Als kommunalverbundenes Unternehmen ist sie eingebunden in den Konzernabschluss der Stadt Hofheim am Taunus.

Als Wohnungsunternehmen haben wir die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 17.07.2015 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung des Abschreibungssatzes von 33,3 % abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Fremdkosten und den Eigenleistungen zusammen. Es wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Zuwendungen der öffentlichen Hand von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu kürzen. Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung von Gebäuden des Sachanlagevermögens anfallen, sowie eigene Architektenleistungen und Projektsteuerungskosten werden in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2018 wurden hierfür insgesamt T€ 56 (Vorjahr T€ 57) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden ab 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, die bis einschließlich 1990 fertig gestellt wurden, erfolgt die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für die Wohnbauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angewendet.
- Bei Geschäfts- und anderen Bauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 33,3 Jahre.

Ab dem Geschäftsjahr 2014 werden Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Bei aktivierungspflichtigen Modernisierungen werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten behandelt und auf die Restlaufzeit abgeschrieben.
Für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die Nutzungsdauer 20 Jahre.
Bei öffentlichen Parkhäusern wird eine Gesamtnutzungsdauer von 33,3 Jahren angewendet.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet (Genossenschaftsanteil Frankfurter Volksbank eG).

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2018 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2018 gemessen/geschätzt und sind in einer Bestandsliste zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Die Forderungen aus Vermietung mit einer Laufzeit von über einem Jahr betrugen zum 31.12.2018 T€ 4 (Vorjahr T€ 4). Die Laufzeiten der übrigen Forderungen lagen bei unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

Die **flüssigen Mittel** werden mit den Kontenständen zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB (7-Jahresdurchschnitt) abgezinst.

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

3. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN IN DER BILANZ

3.1 ANGABE EINES ANLAGESPIEGELS

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

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.18 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	217.441,78	0,00	0,00	0,00	217.441,78
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	107.721.779,91	672.549,90	142.998,99	0,00	108.251.330,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.867.096,82	1.904,00	0,00	0,00	18.869.000,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.102.969,25	29.301,99	0,00	0,00	1.132.271,24
Anlagen im Bau	1.185.030.40	2.431.935,55	0,00	0,00	3.616.965,95
Bauvorbereitungskosten	574.602,64	238.043,86	16.921,96	0,00	795.724,54
	130.557.863,25	3.373.735,30	159.920,95	0,00	133.771.677,60
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
	130.776.305,03	**3.373.735,30**	**159.920,95**	**0,00**	**133.990.119,38**

* Die Anlagenzugänge wurden um Tilgungszuschüsse für energieeffiziente Sanierung in Höhe von T€ 508 gemindert.

Im Berichtsjahr sind keine Fremdkapitalzinsen enthalten (Vorjahr T€ 7 in Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“).

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
01.01.18 €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschrei-bungen €	Abschrei-bungen Geschäftsjahr €	31.12.18 €	31.12.18 €	31.12.17 €
183.088,76	0,00	0,00	0,00	15.187,00	198.275,76	19.166,02	34.353,02
36.601.346.49	44.789,39	0,00	10.889,94	1.890.298,76	38.435.965,92	69.815.364,90	71.120.433,42
2.861.890,68	0,00	0,00	0,00	413.996,00	3.275.886,68	15.593.114,14	16.005.206,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	1.106.384,23
808.601,85	0,00	0,00	0,00	79.395,95	887.997,80	244.273,44	294.367,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.616.965,95	1.185.030,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	795.724,54	574.602,64
40.271.839,02	44.789,39	0,00	10.889,94	2.383.690,71	42.599.850.40	91.171.827,20	90.286.024,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
40.454.927,78	**44.789,39**	**0,00**	**10.889,94**	**2.398.877,71**	**42.798.126,16**	**91.191.993,22**	**90.321.377,25**

3.2 FORDERUNGEN/VERBINDLICHKEITEN GEGEN/GEGENÜBER GESELLSCHAFTER

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Verwaltung der städtischen Objekte, Forderungen aus Vermietung und Forderungen aus städtischen Zuschüssen.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus dem Finanzierungsvertrag des Bauprojekts St. Bonifatius, Nachzahlungen für Grundbesitzabgaben, Verbindlichkeiten für den Erbbauzins Am Klingenborn und Verbindlichkeiten aus der Vermietung an die Stadt Hofheim.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen in Höhe von T€ 1.241 enthalten.

3.3 EIGENKAPITALSPIEGEL

	01.01.2018 €	Jahresergebnis €	Einstellungen €	31.12.2018 €
Gezeichnetes Kapital	3.785.610,00	0,00	0,00	3.785.610,00
Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	0,00	0,00	1.934.400,00
Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	0,00	0,00	4.682.411,05
Andere Gewinnrücklagen	15.569.218,42	0,00	893.124,40	16.462.342,82
Gewinnrücklagen	22.186.029,47	0,00	893.124,40	23.079.153,87
Jahresüberschuss	893.124,40	1.178.807,03	-893.124,40	1.178.807,03
	26.864.763,87	**1.178.807,03**	**0,00**	**28.043.570,90**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 893) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

3.4 RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG

	01.01.18 €	Verbrauch €	Auflösung €
Nicht genommener Urlaub	29.973,48	29.973,48	0,00
Interne Jahres-abschlusskosten	11.435,99	11.435,99	0,00
Überstunden / Gleitzeit	94.661,84	94.661,84	0,00
	136.071,31	136.071,31	0,00
Anwaltskosten	7.690,00	2.516,71	5.173,29
Abschluss- und Prüfungskosten	51.051,18	33.305,55	0,00
Hausbewirtschaftung/ Betriebskosten	145.000,00	144.044,54	955,46
Ausstehende Rechnungen	20.000,00	17.339,01	2.660,99
Unterlassene Instandhaltung	53.500,00	48.102,97	5.397,03
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	51.400,00	0,00	51.400,00
Gewährleistung	98.589,00	0,00	0,00
Übrige Rückstellungen	11.055,94	0,00	0,00
	438.286,12	245.308,78	65.586,77
	574.357,43	**381.380,09**	**65.586,77**

Aufzinsung €	Abzinsung €	Zuführung €	31.12.18 €
0,00	0,00	31.405,65	31.405,65
0,00	0,00	11.500,00	11.500,00
0,00	0,00	41.573,31	41.573,31
0,00	0,00	84.478,96	84.478,96
0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
0,00	0,00	51.500,00	69.245,63
0,00	0,00	279.000,00	279.000,00
0,00	0,00	36.830,00	36.830,00
0,00	0,00	194.000,00	194.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
824,00	468,00	36.500,00	135.445,00
0,00	153,03	60.700,00	71.602,91
824,00	621,03	693.530,00	821.123,54
824,00	**621,03**	**778.008,96**	**905.602,50**

3.5 ANGABE DER VERBINDLICHKEITEN, INSB. FRISTIGKEITEN UND BESICHERUNG (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

Zusammensetzung und Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel:

	GESAMT	RESTLAUFZEIT			DAVON GESICHERT
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.732	4.022	10.483	43.227	54.313
	(59.717)	(3.892)	(10.142)	(45.684)	(55.879)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	1.645	97	188	1.360	1.587
	(1.738)	(85)	(240)	(1.413)	(1674)
Erhaltene Anzahlungen	4.290	4.290	0	0	0
	(4.215)	(4.215)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	377	377	0	0	0
	(425)	(425)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572	1.572	0	0	0
	(1.053)	(1.053)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.076	1.076	0	0	0
	(96)	(96)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	57	57	0	0	0
	(79)	(79)	(0)	(0)	(0)
Gesamtbetrag	**66.748**	**11.490**	**10.671**	**44.587**	**55.901**
(Vorjahr)	(67.322)	(9.845)	(10.381)	(47.097)	(57.554)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hofheim T€ 1.241 (Vorjahr: T€ 1.267)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erfolgt hauptsächlich durch Grundpfandrechte, in einigen Fällen durch Ausfallbürgschaften der Stadt Hofheim.

3.6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten Geldbeschaffungskosten mit T€ 41 (Vorjahr T€ 43), Disagien mit € 8 (Vorjahr T€ 11) und andere Abgrenzungsposten mit T€ 63 (Vorjahr T€ 45).

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 300 (Vorjahr T€ 0), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 114 (Vorjahr T€ 131) und Mietvorauszahlungen von T€ 82 (Vorjahr T€ 77).

4. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen ergibt sich aus der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung. Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung beträgt T€ 82 (Vorjahr T€ -957). Im Vorjahr resultierte ein Aufwand für Verkaufsgrundstücke im Zusammenhang mit dem Bauträgergeschäft in der Frankfurter Straße 80. Die aktivierten Eigenleistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1 vermindert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 1.051 (Vorjahr T€ 689) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 493, Vorjahr T€ 15) sowie Zuschüssen (T€ 372, Vorjahr T€ 593) zusammen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 158 (Vorjahr T€ 41) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 6 (Vorjahr T€ 55).

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 TREUHANDVERMÖGEN

Mietkaution in T€	2018	Vorjahr
Taunussparkasse	932	904
Frankfurter Sparkasse	82	85
	1.014	**989**

Die Mietkautionen werden nach § 550b BGB getrennt vom Betriebsvermögen als Treuhandvermögen verwaltet. Im Vorjahr enthielten die Verbindlichkeiten aus Vermietung T€ 3, die zum Bilanzstichtag noch nicht dem Treuhandvermögen zugewiesen wurden. Im Berichtsjahr sind keine weiteren Verbindlichkeiten vorhanden.

5.2 LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Bei der Ermittlung latenter Steuern ist ein Steuersatz von rund 30 % zugrunde zu legen.

5.3 JAHRESABSCHLUSSKOSTEN

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 21. Es entfällt mit T€ 19 auf die Abschlussprüfung und mit T€ 2 auf sonstige Bestätigungsleistungen.

5.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	Bis 1 Jahr T€	1–5 Jahre T€	> 5 Jahre T€	Gesamt T€
Erbbauzins	121	483	9.687	10.291
Leasingverträge Kfz	31	40	0	71
Miet- und Wartungsverträge	24	21	0	45
Übrige Verträge	140	59	0	199
	316	**603**	**9.687**	**10.606**

Es bestehen außerdem sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 8.000 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben. Für die Finanzierung der Neubauvorhaben sind insgesamt Fördermittel in derselben Höhe vorgesehen.

5.5 BESCHÄFTIGTENZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	20	3	23
Technische Mitarbeiter	7	0	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	5	6	11
Gesamt	**32**	**9**	**41**

Außerdem wurden fünf Auszubildende beschäftigt.

5.6 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

5.7 ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.179 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

5.8 GESAMTBEZÜGE DER ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird unter Anwendung § 286 Abs. 4 HGB unterlassen. Die Aufwandsentschädigungen des Aufsichtsrats betrugen in 2018 insgesamt T€ 6.

5.9 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Gisela Stang	Bürgermeisterin	Hofheim	Vorsitzende kraft Amtes bis 09/2019
Wolfgang Exner	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023
Andreas Nickel	Kriminalbeamter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Michael Henninger	Geschäftsführer	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Madlen Overdick	Kreisbeigeordnete	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Joachim Straßburger	Lektor	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Christian Vogt	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Alexander Kurz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Bernhard Köppler	Architekt	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Martin Hannappel	Junior Consultant	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Andreas Kärcher	Bankangestellter	Hofheim	bestellt von 04/2017 bis 09/2021
Bernd Hausmann	Dipl.-Wirtschaftsingenieur	Hofheim	bestellt bis 05/2018
Alexander Tulatz	Jurist	Hofheim	bestellt von 03/2018 bis 09/2021
Peter Vetter	Rentner	Hofheim	bestellt von 07/2018 bis 09/2021

5.10 AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder des Prüfungsausschusses:
Alexander Kurz, Andreas Kärcher

Mitglieder des Bauausschusses (von 04/2018 bis 08/2018)
Michael Henninger, Joachim Straßburger, Bernhard Köppler, Andreas Kärcher, Andreas Nickel

5.11 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl-Ing. (FH), Karben, Immobilienentwicklung
Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH), Kriftel, Immobilienbewirtschaftung

Hofheim am Taunus, den 31. Mai 2019

Die Geschäftsführung

Josef Mayr

Norman Diehl

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2018

HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

HOFHEIM AM TAUNUS

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 325 Mrd. Euro und lag damit um rund 8 Mrd. Euro bzw. 2,5 % über dem Vorjahr.

Arbeitslosenquote sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro). Die Bauinvestitionen sind in Summe um 3,0 % angestiegen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine sehr hohe Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 leichtes Plus an Baugenehmigungen

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Davon entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-0,5 % bzw. -5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Ausblick

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe).

Nach Einschätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wird sich die Bauwirtschaft auch in den Folgejahren positiv entwickeln. Höhere Abschreibungen für Mietwohnungen und Baukindergeld sind hier zwei einflussreiche Faktoren. Aufgrund ausgelasteter Kapazitäten der Baubranche wird mit deutlich steigenden Preisen gerechnet.

DARSTELLUNG UND ANALYSE DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES JAHRESERGEBNISSES

Die Vermietungssituation ist in Hofheim weiterhin durch eine anhaltende Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen geprägt. So erstreckte sich der Tätigkeitsbereich der Gesellschaft nicht nur auf die Vermietung und Instandhaltung des Bestandes, sondern auch auf den Neubaubereich. Die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen bestimmte auch in 2018 die bauliche Tätigkeit.

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 100 auf T€ 1.899 (Vorjahr T€ 1.799) gestiegen.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 16,15 € (Vorjahr 15,25 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Die Vorbereitungen für den Neubau der Kita St. Bonifatius liefen bereits Ende 2017, so dass mit den Bauarbeiten im Jahr 2018 begonnen wurde. Es entsteht eine unterkellerte Kindertagesstätte auf zwei Etagen mit insgesamt 920 Quadratmetern Nutzfläche. Im zweiten Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss sollen auf 790 Quadratmetern neun Wohnungen realisiert werden. Davon sind fünf öffentlich gefördert und vier frei finanziert. Die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant.

Im Januar 2017 wurde Am Klingenborn mit den Rodungsarbeiten begonnen, die Bauarbeiten befinden sich Ende 2018 im Rohbau. Mit dem Projekt „WIR am Klingenborn" sollen drei Wohnformen verwirklicht werden: seniorengerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen / Mehrgenerationenwohnen und eine selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-WG.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von T€ 1.179.

LAGE DES UNTERNEHMENS

a) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2018 hat sich gegenüber 2017 um T€ 1.224 auf T€ 96.194 (Vorjahr T€ 94.970) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten bei Grundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen.

Am Jahresende 2018 wurden insgesamt 1.702 Wohneinheiten (Vorjahr 1.707) verwaltet, davon waren 1.650 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 52 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 239 Garagen, 887 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 311 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 11 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 9 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage. Außerdem wurden 23 Gewerbeeinheiten sowie 37 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten für Dritte verwaltet.

Im Jahr 2018 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 1.179 (Vorjahr T€ 893) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 28.044 (Vorjahr T€ 26.865) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 29,15 % (Vorjahr 28,28 %).

Im Geschäftsjahr gab es einen Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 2.078. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 1.937 aufgenommen. Die Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 3.159, davon wurden T€ 693 außerplanmäßig getilgt. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Tilgungszuschuss (Teilschulderlass) in Höhe von T€ 856, der den Kredit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale vermindert hat, vereinnahmt.

b) Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 950 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 3.761 (Vorjahr T€ 3.761) – davon waren am Bilanzstichtag keine Gelder in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ 6.131 (Vorjahr T€ 4.915). Er hat ausgereicht um den planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen, zu bestreiten.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -3.377 (Vorjahr T€ -5.240) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ -2.481 (Vorjahr T€ 380) resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen von T€ 4.015 und Zinszahlungen von T€ 1.226. Dem stehen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.937 und Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 274 erhöht.

c) Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind um T€ 1.523 auf insgesamt T€ 13.247 gesunken. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr stattgefundenen Verkauf des Teileigentums in der Frankfurter Straße 80 an die Lebenshilfe Main Taunus e.V. Hieraus entstanden im Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.093. Den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse stellen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung dar, die sich von T€ 12.576 um T€ 568 auf T€ 13.144 erhöht haben. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 102 gestiegen, so dass die Erhöhung der Umsatzerlöse für Miet- und Pachterlöse sowie ähnliches bei T€ 465 liegt. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf die in 2018 vollständig enthaltenen Mieterlöse aus der Frankfurter Straße 80 zurückzuführen, die im Vorjahr ab Oktober vermietet wurde.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 5.247 im Vorjahr um T€ 264 auf T€ 5.511 erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, resultierend aus Neuvermietungen nach Erstbezug betreffend St. Bonifatius, aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie allgemeinen Mietanpassungen.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Um der weiterhin angespannten Situation auf dem regionalen Wohnungsmarkt, der durch die Suche nach preisgünstigem Wohnraum in Hofheim gekennzeichnet ist, entgegenzutreten, wird die Neubautätigkeit in Zukunft vor allem für den eigenen Bestand fortgesetzt.

Am Klingenborn in Hofheim ist ein innovatives Wohnprojekt mit 33 Wohnungen in der Umsetzung.

Im Schlesierweg 11 ist der Neubau der Kita St. Bonifatius in der Entstehung. Der Kindergarten soll Platz für sechs Gruppen haben, davon zwei für Kinder unter drei Jahren. Zusätzlich sollen ca. 790 m² Wohnfläche in den Obergeschossen entstehen.

Die Planungen für das Projekt „Neue Stadtbücherei" an der Elisabethenstraße sind weiter fortgeschritten. Diese sehen eine Bebauung mit drei Gebäudeteilen für Gewerbe und Wohnen auf einer Gesamtmietfläche von insgesamt rund 3.200 m² vor. Die Stadtbücherei mit integriertem Stadtarchiv wird eine Fläche von insgesamt rund 1.317 m² erhalten. Weiterer wesentlicher Mieter auf 1.416 m² wird die Taunussparkasse sein, die ihren Standort in Hofheim deutlich vergrößern wird. Zudem sind zwei öffentlich geförderte Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 135 m² vorgesehen. Die Rodungsarbeiten an der Pfarrgasse wurden im Februar 2019 durchgeführt. Der Bauantrag wurde im April 2019 eingereicht. Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen.

Im Rahmen einer in Arbeit befindlichen Portfolio-Analyse wird der gesamte Immobilienbestand analysiert und bewertet. Hierdurch wird eine zielgerichtete Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands im Hinblick auf die strategischen Ziele der HWB sichergestellt.

In diesen Maßnahmen sehen wir verbesserte Chancen der unternehmerischen Weiterentwicklung auf dem immer anspruchsvolleren Wohnungsmarkt.

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Im Unternehmen ist ein Risikofrühwarnsystem eingerichtet, das dazu beitragen soll, bestehende Risiken zu erkennen, zu minimieren sowie für neue Risiken zu sensibilisieren. Bestandsgefährdende Risiken für die Geschäftstätigkeit der HWB sind gegenwärtig und für die überschaubare Zukunft als relativ gering anzusehen. Es ist jedoch unverändert notwendig, mittelfristig auftretenden Risikopotentialen in sozialen Problemgebieten durch präventive Maßnahmen entgegenzutreten, um eine ausgewogene Mieterstruktur zu erhalten und die Mieterträge langfristig zu sichern. Des Weiteren müssen die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, u. a. aufgrund der Altersstruktur des Bestandes, auf hohem Niveau beibehalten werden.

Da die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung den größten Teil der Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,14 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

Zinsänderungsrisiken werden durch die aktuell günstige Situation auf dem Geld- und Kapitalmarkt weitestgehend abgefedert. Auf die zukünftige Zinsentwicklung – auch bei der Prolongation von Darlehen – ist jedoch weiterhin zu achten.

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2019 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 800 vor. Dieses Ergebnis wird geprägt durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der aktivierten Eigenleistungen sowie das weiterhin hohe geplante Niveau an Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (T€ 1.786). Dies wird auch in Zukunft die Jahresergebnisse beeinflussen.

Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gerade auf dem energetischen Bereich beibehalten wurden und der Gesamtzustand des Wohnungsbestands in der Hausbewirtschaftung hierdurch den hohen Vermietungsansprüchen gerecht wird, ist die Gesellschaft für die Zukunft gut vorbereitet. Durch die Portfolio-Analyse und das funktionierende Risikomanagement ist die Gesellschaft auf die Chancen und Risiken der nächsten Jahre angemessen ausgerichtet.

Hofheim am Taunus, den 31.05.2019

Josef Mayr
(Geschäftsführer)

Norman Diehl
(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

HOFHEIM AM TAUNUS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018,
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da

Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystems und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 31. Mai 2019

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rainer Korting)	(Helena Fast)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Bürgermeisterin Gisela Stang
Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH); Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (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:
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6 | 60386 Frankfurt am Main
www.zarbock.de

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C003425

klimaneutral natureOffice.com | DE-140-718342 gedruckt

Bildnachweise:
S. 6: Götz Schleser; 8-12: Jan Kocovski Photography;
14-16: Michel Lask, Hauptsache Kommunikation GmbH;
18, 30-37, 47, 51: Achim Reissner Fotografie; 20-23, 29: HWB, Archiv;
21, 23, 26-27: Shutterstock; 28: CNK Planungsgesellschaft mbH;
38-39: Hauptsache Kommunikation GmbH;
55: Michel Lask, Hauptsache Kommunikation GmbH

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstr. 1 | 65719 Hofheim am Taunus
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Bürgermeisterin Gisela Stang
Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH); Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH)