



2023

IN ZAHLEN

JAHRESABSCHLUSS

S. 3
BILANZ

S. 5
**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

S. 6
ANHANG

S. 15
LAGEBERICHT

S. 23
**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK**

BILANZ

ZUM 31.12.2023

Aktiva		
in €	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	16.674,02	31.725,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.579.373,82	75.067.992,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.524.931,18	30.902.215,42
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.141.528,16	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	562.617,04	635.560,04
5. Anlagen im Bau	4.955.455,98	2.625.973,13
6. Bauvorbereitungskosten	1.561.414,45	2.506.754,55
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	24.490,20
	117.325.320,63	112.869.370,22
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	3.600,00	3.600,00
	117.345.594,65	112.904.695,24
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	38.284,97	0,00
2. Unfertige Leistungen	4.845.495,45	4.701.144,91
3. Andere Vorräte	43.651,85	59.830,76
	4.927.432,27	4.760.975,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	411.448,23	149.380,05
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.559,31	1.542,76
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.623,48	125.568,94
4. Forderungen gegen Gesellschafter	84.972,37	236.938,52
5. Sonstige Vermögensgegenstände	139.057,48	206.308,24
	642.660,87	719.738,51
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	220.512,93	492.941,68
	220.512,93	492.941,68
	5.790.606,07	5.973.655,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	72.865,12	63.183,26
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	92.803,35	77.426,99
	165.668,47	140.610,25
	123.301.869,19	119.018.961,35
Treuhandvermögen	1.176.008,79	1.142.395,04

Jahresabschluss

Passiva		
in €	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	6.425.941,00	3.785.610,00
II. Kapitalrücklagen	455.257,50	455.257,50
III. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.985.918,32	1.934.400,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. Andere Gewinnrücklagen	20.929.438,87	20.225.892,30
	27.597.768,24	26.842.703,35
IV. Bilanzgewinn/Jahresüberschuss	463.664,88	703.546,57
	34.942.631,62	31.787.117,42
B. Sonderposten	1.053.035,67	0,00
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.491.355,67	1.352.961,80
	1.491.355,67	1.352.961,80
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.302.780,65	73.138.384,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.317.403,08	5.598.310,68
3. Erhaltene Anzahlungen	5.918.257,80	4.771.310,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	411.340,63	333.096,76
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.144.989,02	1.555.150,22
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	26.941,97	14.962,61
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 36.910,44; Vorjahr € 38.183,61) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 9.224,74; Vorjahr € 11.078,39)	103.351,03	156.605,43
	85.225.064,18	85.567.820,78
E. Rechnungsabgrenzungsposten	589.782,05	311.061,35
	123.301.869,19	119.018.961,35
Treuhandverbindlichkeiten	1.176.008,79	1.142.395,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

in €

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.836.890,84	14.987.150,43
b) aus Betreuungstätigkeit	106.362,26	85.904,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.954,50	362.048,40
	16.032.207,60	15.435.103,75
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	182.635,51	628.501,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	515.973,05	490.801,46
4. Sonstige betriebliche Erträge	164.042,07	159.397,96
	16.894.858,23	16.713.804,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.805.778,90	6.628.794,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	38.284,97	26.265,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.867,50	8.559,12
	6.847.931,37	6.663.618,89
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.689.038,67	2.734.605,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 152.732,73; Vorjahr € 154.114,17)	590.119,91	630.158,54
	3.279.158,58	3.364.763,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.183.691,74	3.114.392,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.576.754,64	1.590.568,01
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	76,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 0,00; Vorjahr € 0,00)	233,13	239,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 273,37; Vorjahr € 1.832,15)	1.105.661,17	901.871,89
12. Ergebnis nach Steuern	901.953,86	1.078.904,60
13. Sonstige Steuern	386.770,66	375.358,03
	386.770,66	375.358,03
14. Jahresüberschuss	515.183,20	703.546,57
15. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	51.518,32	
16. Bilanzgewinn	463.664,88	

ANHANG

für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2023 der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, 65719 Hofheim am Taunus

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 mittelgroße 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 aktuell gültige Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen 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 wurde 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 2023 wurden hierfür insgesamt T€ 516 (Vorjahr T€ 491) 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für die Wohnbauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angewendet. Für die nach 2021 fertig gestellten Wohnbauten wird die Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahre auf 80 Jahre angehoben. Bei Geschäfts- und anderen Bauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, beträgt die

Gesamtnutzungsdauer 33,3 Jahre. Bei Geschäfts- und anderen Bauten, die nach 2021 fertig gestellt worden sind, wird die Gesamtnutzungsdauer von 33,3 Jahre auf 50 Jahre erhöht.

Bei aktivierungspflichtigen Modernisierungen werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten behandelt. Die aktivierten Kosten werden über die Restlaufzeit abgeschrieben. Liegt die Restnutzungsdauer unterhalb von 20 Jahren, wird diese um weitere 20 Jahre verlängert.

Für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die Nutzungsdauer 20 Jahre. Bei öffentlichen Parkhäusern wird eine Gesamtnutzungsdauer von 33,3 Jahren angewendet.

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet (Genossenschaftsanteil Frankfurter Volksbank eG, SolarInvest Main-Taunus eG BürgerInnen-Energie-Genossenschaft).

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2023 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2023 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. Sämtliche Forderungen haben

Jahresabschluss

eine Laufzeit 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.

Ab 2023 werden Zuschüsse der Stadt Hofheim nicht mehr von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen, sondern in einem Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen separat ausgewiesen. Zum

Geschäftsjahresende enthielt der Sonderposten T€ 1.053.

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 Anlagen-gitter dargestellt:

in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	283.184,16	0,00	0,00	0,00	283.184,16
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.852.370,78	1.294.774,82	273.262,66	1.528.744,62	124.402.627,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.171.005,33	213.821,68	74.135,19	229.926,52	36.540.618,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	3.035.143,93	0,00	0,00	4.141.528,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.739.999,02	36.664,26	2.848,64	0,00	1.773.814,64
Anlagen im Bau*	2.625.973,13	2.924.207,02	186.588,00	-408.136,17	4.955.455,98
Bauvorbereitungskosten	2.506.754,55	381.686,42	981,75	-1.326.044,77	1.561.414,45
Geleistete Anzahlungen	24.490,20	0,00	0,00	-24.490,20	0,00
	166.026.977,24	7.886.298,13	537.816,24	0,00	173.375.459,13
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
	166.313.761,40	7.886.298,13	537.816,24	0,00	173.662.243,29

* In der Position „Anlagen im Bau“ sind € 29.604,70 Fremdzinsen enthalten.

Jahresabschluss

in €	Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	251.459,14	15.051,00	0,00	0,00	0,00	266.510,14	16.674,02	31.725,02
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.784.378,13	2.312.136,23	273.260,62	0,00	0,00	48.823.253,74	75.579.373,82	75.067.992,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.268.789,91	746.897,25	0,00	0,00	0,00	6.015.687,16	30.524.931,18	30.902.215,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.141.528,16	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.104.438,98	109.607,26	2.848,64	0,00	0,00	1.211.197,60	562.617,04	635.560,04
Anlagen im Bau*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.955.455,98	2.625.973,13
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.561.414,45	2.506.754,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.490,20
	53.157.607,02	3.168.640,74	276.109,26	0,00	0,00	56.050.138,50	117.325.320,63	118.869.370,22
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
	53.409.066,16	3.183.691,74	276.109,26	0,00	0,00	56.316.648,64	117.345.594,65	112.904.695,24

* In der Position „Anlagen im Bau“ sind € 29.604,70 Fremdzinsen enthalten.

3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegenüber dem Gesellschafter in Verbindung mit übernommenen Projektsteuerungsaufgaben (T€ 42), übernommener Machbarkeitsstudie (T€ 19) und Forderungen aus Verwaltungstätigkeiten (T€ 20).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter aus Darlehen in Höhe von T€ 5.092 (Vorjahr T€ 5.331) enthalten.

3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2023	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital	3.785.610,00	0,00	2.640.331,00	6.425.941,00
Kapitalrücklage	455.257,50	0,00	0,00	455.257,50
Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	51.518,32	0,00	1.985.918,32
Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	0,00	0,00	4.682.411,05
Andere Gewinnrücklagen	20.225.892,30	0,00	703.546,57	20.929.438,87
Gewinnrücklagen	26.842.703,35	51.518,32	703.546,57	27.597.768,24
Bilanzgewinn/ Jahresüberschuss	703.546,57	463.664,88	-703.546,57	463.664,88
	31.787.117,42	515.183,20	2.640.331,00	34.942.631,62

Jahresabschluss

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 703) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrats in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt. Im März 2023 erfolgte seitens der Gesellschafterin eine Übertragung von Grundstücken „QuartierHochVier“ in Form einer förmlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Der Wert beträgt € 2.640.331,00. Das Stammkapital der HWB erhöht sich hiermit auf € 6.425.941,00.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2023 beläuft sich auf € 515.183,20. Im Jahr 2023 wurden bei der Aufstellung des Jahresüberschusses gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits zehn Prozent in die satzungsmäßige Rücklage (§ 270 Abs. 2 HGB), also € 51.518,32 eingestellt.

3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
Nicht genommener Urlaub	22.817,34	22.817,34	0,00	21.227,59	21.227,59
Interne Jahresabschlusskosten	22.000,00	22.000,00	0,00	22.200,00	22.200,00
Überstunden/Gleitzeit	82.287,82	82.287,82	0,00	87.167,68	87.167,68
Tantieme	25.400,00	25.400,00	0,00	25.200,00	25.200,00
Zielvereinbarung Mitarbeiter + Prämie	180.000,00	56.399,50	0,00	72.000,00	195.600,50
	332.505,16	208.904,66	0,00	227.795,27	351.395,77
Anwaltskosten	60.536,30	3.054,47	0,00	0,00	57.481,83
Abschluss- und Prüfungskosten	75.710,87	49.577,89	4.772,33	44.800,00	66.160,65
Hausbewirtschaftung/ Betriebskosten	424.895,90	382.823,12	29.150,71	539.098,00	552.020,07
Ausstehende Rechnungen	26.032,00	25.918,28	0,00	15.420,00	15.533,72
Unterlassene Instandhaltung	185.000,00	177.147,61	7.852,39	180.000,00	180.000,00
Gewährleistung	46.847,09	0,00	0,00	35.182,27	82.029,36
Übrige Rückstellungen	201.434,48	30.174,94	23.320,73	38.795,46	186.734,27
	1.020.456,64	668.696,31	65.096,16	853.295,73	1.139.959,90
	1.352.961,80	877.600,97	65.096,16	1.081.091,00	1.491.355,67

3.5 Angabe der Verbindlichkeiten, insb. Fristigkeiten und Besicherung (Verbindlichkeitspiegel)

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

in T€	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.303 (73.138)	5.710 (8.618)	13.853 (13.086)	52.740 (51.434)	62.079 (62.172)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	5.318 (5.598)	201 (202)	781 (794)	4.336 (4.603)	5.298 (5.571)
Erhaltene Anzahlungen	5.918 (4.771)	5.918 (4.771)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	411 (333)	411 (333)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.145 (1.555)	1.145 (1.555)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	27 (15)	27 (15)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	103 (157)	81 (157)	22 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	85.225 (85.568)	13.493 (15.651)	14.656 (13.880)	57.076 (56.037)	67.377 (67.743)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hofheim T€ 5.092 (Vorjahr T€ 5.331)

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 166 (Vorjahr T€ 140) enthalten mit T€ 73 (Vorjahr T€ 63) Geldbeschaffungskosten. Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 93 (Vorjahr T€ 77) enthalten.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 453 (Vorjahr T€ 180), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 31 (Vorjahr T€ 47) und Mietvorauszahlungen von T€ 106 (Vorjahr T€ 84).

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€ 183 (Vorjahr T€ 629). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf T€ 516 (Vorjahr T€ 491) .

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 164 (Vorjahr T€ 159) setzen sich im Wesentlichen aus Auflösungen von Rückstellungen (T€ 65; Vorjahr T€ 48) sowie Erträgen aus geldwerten Vorteilen (T€ 28; Vorjahr T€ 20) zusammen. Die Auflösungen von Wertberichtigungen zu Forderungen betragen im Geschäftsjahr T€ 13 (Vorjahr T€ 43). Die sonstigen betrieblichen Erträge aus Anlageverkäufen betragen im Berichtsjahr T€ 2 (Vorjahr T€ 0). Die Erträge aus früheren Jahren betragen T€ 11 (Vorjahr T€ 14). Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 76 (Vorjahr T€ 61).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 61 (Vorjahr T€ 10) enthalten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Treuhandvermögen

Mietkautionen		
in T€	2023	Vorjahr 2022
Taunus Sparkasse	1.104	1.068
Frankfurter Sparkasse	72	74
	1.176	1.142

Die Mietkautionen werden nach § 550b BGB getrennt vom Betriebsvermögen als Treuhandvermögen verwaltet.

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 rd. 30 % zugrunde zu legen.

5.3 Jahresabschlusskosten

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 23.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	gesamt
Erbbauzins	153	610	12.001	12.764
Leasingverträge Kfz	59	79	0	138
Miet- und Wartungsverträge	26	20	0	46
Übrige Verträge	192	23	29	243
	430	732	12.030	13.191

Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 9.423 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	27	7	34
Mitarbeiter im Regelbetrieb, Hauswarte u. a.	2	6	8
Gesamt	29	13	42

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende und zwei duale Studentinnen und Studenten 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€ 464 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 betragen in 2023 insgesamt T€ 8.

5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Vogt, Christian	Bürgermeister	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025
Exner, Wolfgang	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023
Philipp, Daniel	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes ab 01/2024
Köppler, Bernhard	Hauptamtlicher Stadtrat	Hofheim	kraft Amtes bis 10/2025
Colpe-Decker, Gabriele	Lead Technology Manager (IT Security)	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Eitel, Katharina	Senior-Projektmanagerin	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Härder, Frank	Architekt	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Haux, Waldemar	Unternehmensberater	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Henninger, Michael	Immobilienconsultant	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Karger, Kilian	Referent	Frankfurt am Main	bestellt bis 09/2026
Kurz, Alexander	Jurist	Wiesbaden	bestellt bis 09/2026
Mohr, Günther	Diplom-Psychologe, Diplom-Volkswirt	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Nickel, Andreas	Hochschuldozent	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Stöckle, Johannes	Gastronom	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Tulatz, Alexander	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2026

5.10 Ausschuss des Aufsichtsrats

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Alexander Kurz, Alexander Tulatz

5.11 Geschäftsführung

Geschäftsführer: Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH), Kriftel
Vorsitzender der Geschäftsführung (Sprecher)
Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH), Karben

Hofheim am Taunus, den 19.04.2024

Die Geschäftsführung



Norman Diehl



Josef Mayr

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem können alle Aufgaben im Bereich im Bereich Wohnungswirtschaft, Städtebau und Infrastruktur übernommen werden. Es können Grundstücke erworben, belastet und Erbbaurechte ausgegeben werden. Die HWB

kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen, Dienstleistungen bereitstellen und insbesondere auch zur Entwicklung von Baugebieten, zur Realisierung von Wohnmodellen für ältere Personen und zur Schaffung und Bewirtschaftung von Parkplätzen tätig werden.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Rahmenbedingungen

Die Vermietungssituation ist in Hofheim grundsätzlich 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 2023 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen

deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Die Wohnungswirtschaft hat sich bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen und konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2023 wurden insgesamt 1.751 Wohneinheiten (Vorjahr 1.762) verwaltet, davon waren 1.686 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 65 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 245 Garagen, 1.007 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 258 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 22 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 9 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage.

2.3 Neubautätigkeit

Die HWB hat in 2022 mit dem Bau des neuen Gebäudes für den Stadteiltreff, Homburger Straße, begonnen. Das zu errichtende Gebäude wird Räumlichkeiten für den Stadteiltreff sowie vier Wohneinheiten umfassen. Die geplante Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen.

In Lorsbachs Ortsmitte entsteht ein Neubau, der, neben einer nicht-öffentlichen Tiefgarage und zwölf geförderten Wohnungen unterschiedlicher Größen, über eine Kindertagesstätte sowie eine Markt- bzw. Kioskfläche verfügen wird. Der Baubeginn fand in 2023 statt, die geplante Fertigstellung ist für 2025 anvisiert.

Die HWB hat im August 2020 das Wohn- und Geschäftshaus „Jean Hammel“ in der Hauptstraße 57 erworben. Der Umbau des Gebäudes, in dem zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten entstehen, startete in 2021. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2023.

2.4 Modernisierung/ Instandhaltung

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 75 auf T€ 1.556 (Vorjahr T€ 1.631) gesunken.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betragen durchschnittlich 12,45 € (Vorjahr 13,33 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

3. LAGE DES UNTERNEHMENS

3.1. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2023 hat sich gegenüber 2022 um T€ 4.283 auf T€ 123.302 (Vorjahr T€ 119.019) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Aktivierungen unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, Geschäftsausstattung sowie Bauvorbereitungskosten zurückzuführen.

Im Jahr 2023 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/ Eigenkapitalzuwachs von T€ 515 (Vorjahr T€ 704) zu verzeichnen. Im Jahr 2023 wurden bei der Aufstellung des Jahresüberschusses bereits zehn Prozent in die satzungsmäßige Rücklage (§ 270 Abs. 2 HGB), also € 51.518,32, eingestellt.

Des Weiteren erfolgte eine Einbringung des Grundstücks „QuartierHochVier“ in Form einer förmlichen Kapitalerhöhung in das gezeichnete Kapital gegen Sacheinlage in Höhe von T€ 2.640. Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 34.943 (Vorjahr T€ 31.787) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,3 % (Vorjahr 26,7 %). Ab 2023 werden Zuschüsse der Stadt Hofheim nicht mehr von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen, sondern in einem Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen separat ausgewiesen. Die Eigenmittelquote (Eigenkapitalquote II (Eigenkapital zuzüglich Sonderposten / Bilanzsumme)) beträgt 29,19 %.

Im Geschäftsjahr sanken die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 1.117. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 6.040

aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betragen T€ 7.093. Im Berichtsjahr erfolgten Umschuldungen in Höhe von T€ 339 (Vorjahr T€ 1.174). Außerplanmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr T€ 0). Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Teilschulderlasse in Höhe von T€ 86 (Vorjahr: T€ 0).

3.2 Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 221 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 7.550 (Vorjahr T€ 7.550) – davon waren am Bilanzstichtag T€ 2.020 (Vorjahr T€ 5.110) in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 5.889 (Vorjahr T€ 4.089). Dieser lag um T€ 781 über dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ 5.242 (Vorjahr T€ -5.688) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 919 (Vorjahr Mittelzufluss T€ 1.845) resultiert aus planmäßigen Tilgungen von insgesamt T€ 7.093 und Zinszahlungen von T€ 1.105. Dem stehen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der

Jahresabschluss

Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 6.040 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 272 verringert.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

in T€	2023	2022	Abweichung
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	9.214	8.987	227
Andere aktivierte Eigenleistungen	516	491	25
Gesamtleistung	9.730	9.478	252
Andere betriebliche Erträge	360	546	-186
Betriebsleistung	10.090	10.204	66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	42	35	7
Personalaufwand	3.279	3.365	-86
Abschreibungen	3.184	3.114	70
Andere betriebliche Aufwendungen	1.577	1.499	78
Zinsaufwand	1.106	902	204
Gewinnunabhängige Steuern	386	375	11
Aufwendungen für die Betriebsleistung	9.574	9.291	283
Betriebsergebnis	516	733	-217
Beteiligungs- und Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	-1	-30	29
Jahresüberschuss	515	704	-189

Die Umsatzerlöse sind um T€ 597 auf insgesamt T€ 16.032 gestiegen und überschreiten die geplanten Umsatzerlöse für 2023 in Höhe von T€ 15.308. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen auch den überwiegenden Anteil an den Umsatzerlösen, der sich von T€ 14.987 um T€ 850 auf T€ 15.837 erhöht hat. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr an (2023 4.900 €: Vorjahr T€ 4.421). Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist zudem auf höhere Miet- und Pachterlöse zurückzuführen, die

im Vergleich zum Vorjahr um T€ 362 angestiegen sind.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 25 an.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 6.628 im Vorjahr um T€ 178 auf T€ 6.806 erhöht und liegen oberhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2023 (T€ 6.392). In 2023 fielen zudem Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 38 (Vorjahr T€ 26) an.

Das Betriebsergebnis der HWB liegt unterhalb des Vorjahres (T€ 516; Vorjahr T€ 733).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2023 bei T€ -1 (Vorjahr T€ -30).

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 515 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2023 (T€ 436).

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

4.1.1 RISIKOMANAGEMENT UND COMPLIANCE

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.

Eine Betriebsvereinbarung „Compliance“ trat zum 1. Januar 2020 in Kraft. Diese, sowie eine seit dem Vorjahr bestehende „Tax Compliance Richtlinie“, ergänzen das interne Kontrollsystem. Die entsprechenden Compliance-Aktivitäten werden vierteljährlich betrachtet und der Geschäftsführung berichtet. Seit dem 01. Juni 2022 ist die Richtlinie für die Verfahren zur

Vergabe und Abrechnung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen bei der Hofheimer Wohnungsbau GmbH in Kraft und ersetzte die bislang geltende Vergaberichtlinie für Bauleistungen.

4.1.2 RISIKOANALYSE

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 0,17 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt durch die stark gestiegenen Preise im Bereich der Baukosten sowie am Zins- und Kapitalmarkt. Der schnelle Anstieg der Inflation in der Eurozone hat zu einer drastischen Reaktion seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) geführt. Innerhalb eines Jahres wurde der Leitzins von null auf 4,5 % erhöht, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Dies, in Verbindung mit weiterhin hohen Baukosten, stellt eine große Belastung dar und führt dazu, dass einst profitable Projekte nicht mehr realisierbar sind.

Die Neubauförderung der KfW war auch weiterhin im Jahr 2023 von Anpassungen und Förderstopps betroffen. Ein überarbeitetes KfW-Programm unter dem Titel

„Klimafreundlicher Neubau“ war eigentlich schon ab Januar 2023 geplant. Der Start wurde dann auf den 1.3.2023 verlegt. Es gibt seitdem nur noch zinsverbilligte Kredite, keine Tilgungszuschüsse mehr – und es werden hohe Energiestandards vorausgesetzt. Am 14.12.2023 folgte der bisher letzte Förderstopp. Das Förderprogramm für den klimafreundlichen Neubau (KFN) lief ab dem 20.2.2024 wieder an. In der Bau- und Wohnungswirtschaft machen sich jedoch erneut Zweifel an der Verlässlichkeit von den staatlichen Fördermitteln breit. Der Grund liegt in schwankenden Zinsen für die Fördermittel des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN). Die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden und in Planung befindlichen Bauprojekte musste unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen fortlaufend neu geprüft werden.

Zinsänderungsrisiken durch die gestiegenen Preise am Zins- und Kapitalmarkt wurden für das bestehende Darlehensportfolio weitestgehend durch Forward-Vereinbarungen abgedeckt.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für die Gesellschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2 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.

Für das Neubauvorhaben „Wohnen im Lorsbachtal“ in der Hofheimer Straße 53 – 55A in Hofheim-Lorsbach sind insgesamt drei Gebäude mit 18 geförderten Wohnungen und 1.388 m² Wohnfläche vorgesehen. Bei den Gebäuden handelt es sich um dreistöckige Baukörper, wobei das oberste Geschoss als Staffgeschoss ausgewiesen ist. Der Baubeginn soll in 2024 stattfinden, die Fertigstellung ist für 2026 anvisiert.

Im Rahmen des Neubauvorhabens „Quartier-HochVier“ sollen vier Punkthäuser mit insgesamt rund 60 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der gestiegenen Baupreise, Zinserhöhungen sowie eingeschränkten Förderungsbedingungen war die Finanzierung des Neubaus bislang nicht gesichert. Im Dezember 2023 hat die WI-Bank dem Förderantrag der mittelbaren Belegung zugestimmt und daher die Reservierung der Fördermittel hierfür zugesichert. Somit stellt sich das Projekt nun wieder wirtschaftlich dar. Die HWB wird nun die Genehmigungsplanung angehen. Ein möglicher Baubeginn ist in 2025 anvisiert. Eine Fertigstellung erscheint für 2027 grundsätzlich möglich.

In 2021 wurde mit der Instone Real Estate Group SE, Essen, eine Absichtserklärung zum Erwerb von rund 20 geförderten Wohneinheiten sowie einer KiTa mit dazugehöriger Tiefgarage vereinbart. Diese sollen an der Homburger Straße

18 entwickelt werden. Instone Real Estate plant hier auf einem Areal einer ehemaligen Maschinenfabrik ein Wohnquartier mit neun Mehrfamilienhäusern (mit voraussichtlich etwa 102 Wohnungen) sowie eine KiTa. Die Vertragspartner beabsichtigen unmittelbar vor Baubeginn den Kaufvertrag notariell zu beurkunden. Die Baugenehmigung wird derzeit noch überprüft. Ein konkreter Zeitpunkt des Baubeginns kann derzeit noch nicht benannt werden.

Im Rahmen einer Portfolio-Analyse wurde in Vorjahren 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.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2024 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 506 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

T€	Plan 2024
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.097
Instandhaltungsaufwendungen	2.095
Personalaufwand	3.490
Abschreibungen	3.259
Zinsaufwand	1.300

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Die Baukonjunktur steht aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, unter Druck. Aufgrund der weiterhin zu erwartenden hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum nichtsdestotrotz hoch.

Wie bereits unter Punkt 4.1.2 erwähnt, war das Jahr 2023 weiterhin geprägt durch die stark gestiegenen Preise im Bereich der Baukosten sowie am Zins- und Kapitalmarkt. Seitens der KfW werden aktuell nur noch zinsverbilligte Kredite, keine Tilgungszuschüsse mehr bereitgestellt – und es werden hohe Energiestandards vorausgesetzt. Das Förderprogramm für den klimafreundlichen Neubau (KFN) lief ab dem 20.2.2024 wieder an. In der Bau- und Wohnungswirtschaft machen sich jedoch erneut Zweifel an der Verlässlichkeit von staatlichen Fördermitteln breit. Der Grund liegt in schwankenden Zinsen für die Fördermittel des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN). Die Zinsbelastung bei der KFN-Förderung hat sich seit September 2023 mehr als verdreifacht. Dagegen hat sich der Bauzins am Kapitalmarkt wieder um etwa einen Prozentpunkt abgesenkt. Ein immer höherer Zinssatz könnte ein Indiz dafür sein, dass das Ministerium versucht, das Programm möglichst lange mit den vorhandenen Mitteln aufrechtzuerhalten. Je attraktiver der Zinssatz, desto schneller sind auch die

Bestätigungsvermerk

Fördermittel leer. Somit ist der Zinssatz auch ein Steuerungsinstrument für den Mittelabruf.

Die bereits beschriebenen Entwicklungen im Bereich der Baukosten sowie am Zins- und Kapitalmarkt können so durch die aktuelle KFW-Förderung nicht ausgeglichen werden. Die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden und in Planung befindlichen Bauprojekte mussten unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen fortlaufend neu geprüft werden.

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 19.04.2024



Norman Diehl
Vorsitzender der
Geschäftsführung
(Sprecher)



Josef Mayr
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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und

- 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt

Bestätigungsvermerk

werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Kontrollsystem 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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

Bestätigungsvermerk

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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 24. April 2024

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Mahmut Yigit
Wirtschaftsprüfer

Thomas Friede
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Hofheimer Wohnungsbau GmbH

Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim

E-Mail: info@hwb-hofheim.de

www.hwb-hofheim.de

Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Bürgermeister Christian Vogt

Geschäftsführer: Norman Diehl, Vorsitzender der Geschäftsführung (Sprecher), Dipl.-Kfm. (FH);

Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)

Verantwortlich für den Inhalt nach §55 Abs. 2 RStV: Norman Diehl

Gestaltung:

Hauptsache Kommunikation GmbH

Am Kreishaus 16 | 65719 Hofheim am Taunus

www.hauptsache-kommunikation.de

Unseren „Geschäftsbericht 2023“, der ergänzend zu diesem Jahresabschluss erschienen ist, können Sie ebenfalls online unter www.hwb-hofheim.de einsehen.