



2025

IN ZAHLEN
JAHRESABSCHLUSS

S. 3

BILANZ

S. 5

**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

S. 6

ANHANG

S. 17

LAGEBERICHT

S. 27

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BILANZ

ZUM 31.12.2025

Aktiva		
in €	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,51	4.151,51
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.884.087,93	77.982.551,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.468.922,13	29.946.248,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.621.183,43	4.208.456,16
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	465.731,04	481.082,04
5. Anlagen im Bau	7.970.797,09	7.563.166,58
6. Bauvorbereitungskosten	2.355.878,30	2.424.143,01
7. geleistete Anzahlungen	0,00	13.906,21
	133.766.599,92	122.619.553,67
III. Finanzanlagen		
1. andere Finanzanlagen	3.600,00	3.600,00
	133.770.200,43	122.627.305,18
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	16.491,50
2. unfertige Leistungen	4.928.756,19	4.846.591,64
3. andere Vorräte	46.221,85	52.414,79
4. geleistete Anzahlungen	0,00	34.614,72
	4.974.978,04	4.950.112,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	148.962,26	123.088,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.619,50	1.430,72
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.395,28	55.457,49
4. Forderungen gegen Gesellschafter	49.671,79	2.007.238,61
5. sonstige Vermögensgegenstände	325.166,20	277.599,94
	596.815,03	2.464.815,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	353.677,38	259.903,65
	353.677,38	259.903,65
	5.925.470,45	7.674.831,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	167.876,85	98.482,68
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	89.926,87	94.643,42
	257.803,72	193.126,10
	139.953.474,60	130.495.263,13
Treuhandvermögen	1.531.010,18	1.214.582,57

Jahresabschluss

Passiva		
in €	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.625.941,00	6.425.941,00
II. Kapitalrücklage	455.257,50	455.257,50
III. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	3.139.245,95	2.515.287,75
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. andere Gewinnrücklagen	20.929.438,87	20.929.438,87
	28.751.095,87	28.127.137,67
IV. Bilanzgewinn	293.555,33	591.340,94
	40.125.849,70	35.599.677,11
B. Sonderposten	4.215.061,82	4.255.122,56
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	1.466.435,75	1.805.803,22
	1.466.435,75	1.805.803,22
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.294.146,48	74.975.754,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	186.506,26	206.197,32
3. erhaltene Anzahlungen	5.477.872,19	5.992.389,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	653.258,91	1.008.823,55
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.212.725,31	1.125.428,71
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4.812.474,86	4.938.612,12
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 55.366,74; Vorjahr € 36.537,81) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.051,54; Vorjahr € 10.726,36)	89.383,05	100.413,54
	93.726.367,06	88.347.619,12
E. Rechnungsabgrenzungsposten	419.760,27	487.041,12
	139.953.474,60	130.495.263,13
Treuhandverbindlichkeiten	1.531.010,18	1.214.582,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

in €

	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.519.199,09	16.090.419,07
b) aus Betreuungstätigkeit	111.608,71	111.984,37
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.882,46	91.807,65
	16.746.690,26	16.294.211,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	72.842,85	-20.697,28
3. andere aktivierte Eigenleistungen	615.552,53	588.691,55
4. sonstige betriebliche Erträge	1.253.265,76	1.034.046,85
	18.688.351,40	17.896.252,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.606.757,81	7.631.038,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.658,99	19.143,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.415,39	0,00
	7.692.832,19	7.650.182,72
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.065.029,87	2.974.443,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 185.593,35; Vorjahr € 208.899,73)	697.490,52	685.117,54
	3.762.520,39	3.659.560,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.910.607,63	2.767.522,60
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.388.615,56	1.591.856,86
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 10.556,52; Vorjahr € 317,03)	12.106,95	1.957,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 0,00; Vorjahr € 0,00)	1.286.505,87	1.130.432,89
12. Ergebnis nach Steuern	659.436,71	1.098.714,41
13. sonstige Steuern	333.264,12	441.668,92
	333.264,12	441.668,92
14. Jahresüberschuss	326.172,59	657.045,49
15. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage	32.617,26	65.704,55
16. Bilanzgewinn	293.555,33	591.340,94

ANHANG

**für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2025
der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit
beschränkter Haftung, 65719 Hofheim am Taunus**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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 nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Wir sind eine mittelgroße Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 2 HGB. Entsprechend den § 19 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags i. V. m. § 122 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 a. F. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) werden die Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet.

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 Wohnungsunternehmen haben wir die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 14.06.2023 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (JAbschlWUV) 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 aktivierungsfähigen Eigenleistungen, bestehend aus eigenen Architektenleistungen und Projektsteuerungskosten, zusammen. Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung von Gebäuden des Sachanlagevermögens anfallen, werden ebenfalls in die Herstellungskosten einbezogen. Zuwendungen in Form von Investitions- und Tilgungszuschüssen von der öffentlichen Hand werden, mit Ausnahme der der Stadt Hofheim am Taunus, von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden 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 fertiggestellt wurden, erfolgt die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für die Bauten, die ab 1991 fertiggestellt worden sind, wurde bis zum Jahr 2023 eine Gesamtnutzungsdauer für Wohnbauten von 50 Jahren bzw. Geschäfts- und anderen Bauten

von 33,3 Jahren angewendet. Aufgrund der qualitativen Bauweise ist davon auszugehen, dass für die Gebäude eine höhere Nutzungsdauer realistisch ist. Daher wurde ab dem Jahr 2024 die Nutzungsdauer für Wohnbauten von 50 Jahre auf 80 Jahre und bei Geschäfts- und anderen Bauten die Nutzungsdauer von 33,3 Jahre auf 50 Jahre angehoben.

Bei aktivierungspflichtigen Modernisierungen 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 33,3 Jahre und bei Außenanlagen 15 Jahre.

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

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2025 ausgewiesen. Diese sind zu Anschaffungskosten auf Grundlage der Vollkosten bewertet und setzen sich aus Fremdkosten, Grundsteuer und eigenen Hausmeisterleistungen zusammen. Für Leerstände, nicht umlagefähige CO₂-Kosten und pauschal abgerechnete Betriebskosten werden Bewertungsabschläge vorgenommen.

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

Jahresabschluss

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen in Höhe von T€ 143 (Vorjahr: T€ 123) mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten. Alle weiteren Forderungen haben unverändert eine Laufzeit unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden darüber hinaus aufgrund des geringen Forderungsbestands nicht vorgenommen.

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Der **Sonderposten** umfasst ausschließlich die von der Stadt Hofheim am Taunus geleisteten Investitionszuschüsse zum

Anlagevermögen sowie die Ertragszuschüsse für Wohnungsbelegungsrechte.

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.

Im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden neben den vorausgezahlten Mieten insbesondere die übrigen Ertragszuschüsse für Wohnungsbelegungsrechte bzw. Mietpreisbindungen bilanziert, die ratierlich zur Kompensation von entgangenen Mieteinnahmen ertragswirksam über die Umsatzerlöse aufgelöst werden.

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				31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	214.292,08	0,00	4.254,25	0,00	210.037,83
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.840.453,18	1.106.948,17	202.307,37	14.068,18	129.759.162,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.535.655,80	3.435.810,75	484.848,53	5.131.805,95	44.618.423,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.208.456,16	4.412.727,27	0,00	0,00	8.621.183,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.633.572,81	59.752,11	36.902,31	0,00	1.656.422,61
Anlagen im Bau	7.563.166,58	5.075.380,34	916.169,40	-3.751.580,43	7.970.797,09
Bauvorbereitungskosten	2.424.143,01	1.445.546,74	133.423,96	-1.380.387,49	2.355.878,30
Geleistete Anzahlungen	13.906,21	0,00	0,00	-13.906,21	0,00
	181.219.353,75	15.536.165,38	1.773.651,57	0,00	194.981.867,56
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
	181.437.245,83	15.536.165,38	1.777.905,82	0,00	195.195.505,39

in €	Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2025	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	210.140,57	4.151,00	4.254,25	210.037,32	0,51	4.151,51
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.857.901,80	2.157.290,66	140.118,23	52.875.074,23	76.884.087,93	77.982.551,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.589.407,51	674.062,86	113.968,53	7.149.501,84	37.468.922,13	29.946.248,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	8.621.183,43	4.208.456,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.152.490,77	75.103,11	36.902,31	1.190.691,57	465.731,04	481.082,04
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	7.970.797,09	7.563.166,58
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	2.355.878,30	2.424.143,01
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.906,21
	58.599.800,08	2.906.456,63	290.989,07	61.215.267,64	133.766.599,92	122.619.553,67
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
	58.809.940,65	2.910.607,63	295.243,32	61.425.304,96	133.770.200,43	122.627.305,18

In der Position „Anlagen im Bau“ sind €69.014,36 Fremdzinsen enthalten.

In den Abgängen werden unter der Position „Grundstücken mit Wohnbauten“ Zuschüsse in Höhe von € 378.425,63 sowie unter „Anlagen im Bau“ in Höhe von € 916.169,40 ausgewiesen.

3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich um Forderungen aus der Vermietung (T€ 14) sowie aus Verwaltungstätigkeiten (T€ 26) und Projektsteuerung (T€ 9).

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (T€ 4.812) handelt es sich im Wesentlichen um Darlehensverbindlichkeiten.

3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2025	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2025
Gezeichnetes Kapital	6.425.941,00	0,00	4.200.000,00	10.625.941,00
Kapitalrücklage	455.257,50	0,00	0,00	455.257,50
Satzungsmäßige Rücklage	2.515.287,75	32.617,26	591.340,94	3.139.245,95
Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	0,00	0,00	4.682.411,05
Andere Gewinnrücklagen	20.929.438,87	0,00	0,00	20.929.438,87
Gewinnrücklagen	28.127.137,67	32.617,26	591.340,94	28.751.095,87
Bilanzgewinn	591.340,94	293.555,33	-591.340,94	293.555,33
	35.599.677,11	326.172,59	4.200.000,00	40.125.849,70

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 591) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt. Am 12. Dezember 2025 erfolgte seitens der Gesellschafterin eine Übertragung von Grundstücken in der „Hattersheimer Straße“ in Form einer förmlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Der Wert beträgt € 4.200.000,00. Die Eintragung in das Handelsregister wurde am 19. Februar 2026 vorgenommen. Da die Sacheinlage bereits zum Bilanzstichtag der HWB wirtschaftlich zuzurechnen ist, gilt die Einlage als zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage und kann somit im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das Stammkapital der HWB erhöhte sich hiermit auf € 10.625.941,00.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2025 beläuft sich auf € 326.172,59. Im Jahr 2025 wurden bei der Aufstellung des Jahresüberschusses gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits zehn Prozent in die satzungsmäßige Rücklage (§ 270 Abs. 2 HGB), also € 32.617,26 eingestellt.

3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2025
Nicht genommener Urlaub	14.156,70	14.156,70	0,00	22.260,25	22.260,25
Interne Jahresabschlusskosten	22.200,00	22.200,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Überstunden/Gleitzeit	84.318,84	84.318,84	0,00	83.112,94	83.112,94
Tantieme	36.000,00	36.000,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Zielvereinbarung Mitarbeiter/innen + Prämie	136.678,11	72.000,00	64.678,11	72.000,00	72.000,00
Lohnsteuer	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Altersteilzeit	231.495,87	53.144,82	0,00	98.506,75	276.857,80
	524.849,52	281.820,36	64.678,11	325.879,94	504.230,99
Prozess- bzw. Rechtsstreitigkeiten	8.473,66	0,00	0,00	16.000,00	24.473,66
Abschluss- und Prüfungskosten	68.635,53	42.452,90	0,00	54.000,00	80.182,63
Hausbewirtschaftung/ Betriebskosten	390.140,45	374.842,82	0,00	385.543,21	400.840,84
Ausstehende Rechnungen	44.085,00	41.625,65	0,00	24.060,00	26.519,35
Unterlassene Instandhaltung	550.000,00	517.484,11	24.053,54	79.000,00	87.462,35
Verordnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	76.822,95	8.398,06	46.847,09	0,00	21.577,80
Übrige Rückstellungen	142.796,11	28.834,28	93.830,00	301.016,30	321.148,13
	1.280.953,70	1.013.637,82	164.730,63	859.619,51	962.204,76
	1.805.803,22	1.295.458,18	229.408,74	1.185.499,45	1.466.435,75

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

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

Jahresabschluss

in T€	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.294 (74.976)	6.797 (4.446)	72.497 (70.530)	57.611 (56.221)	69.849 (66.695)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	187 (206)	14 (20)	172 (186)	126 (137)	183 (195)
erhaltene Anzahlungen	5.478 (5.992)	5.478 (5.992)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	653 (1.009)	653 (1.009)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.213 (1.125)	3.213 (1.125)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4.812 (4.939)	265 (209)	4.547 (4.730)	3.828 (4.006)	4.729 (4.910)
sonstige Verbindlichkeiten	89 (100)	67 (78)	22 (22)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag	93.726	16.488	77.238	61.565	74.758
(Vorjahr)	(88.348)	(12.879)	(75.469)	(60.366)	(71.800)

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

3.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 258 (Vorjahr T€ 193) enthalten mit T€ 168 (Vorjahr T€ 98) Geldbeschaffungskosten. Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 90 (Vorjahr T€ 95) enthalten.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 420 (Vorjahr T€ 487) beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 317 (Vorjahr T€ 384), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 21 (Vorjahr T€ 26) und Mietvorauszahlungen von T€ 82 (Vorjahr T€ 77).

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

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€ 73 (Vorjahr T€ -21). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf T€ 616 (Vorjahr T€ 589).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 1.253 (Vorjahr T€ 1.034) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Anlagenverkäufen (T€ 442; Vorjahr T€ 406), Auflösungen von Rückstellungen (T€ 229; Vorjahr T€ 278), Versicherungsentschädigungen (T€ 383; Vorjahr T€ 227) sowie Erträgen aus Zuschüssen (T€ 55; Vorjahr T€ 17) zusammen. Die Auflösungen von Wertberichtigungen zu Forderungen betrugen im Geschäftsjahr T€ 23 (Vorjahr T€ 19). Die Erträge aus früheren Jahren betragen T€ 9 (Vorjahr T€ 24). Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 703 (Vorjahr T€ 726). Die Erträge aus Anlageabgängen

resultieren 2025 in Höhe von T€ 442 insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaft Quäkerstraße 5, Hofheim am Taunus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtsjahr um T€ 797 auf insgesamt T€ 2.389 gestiegen (Vorjahr T€ 1.592). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Bildung einer Rückstellung im Zusammenhang mit rechtlichen Auseinandersetzungen (T€ 290; Vorjahr T€ 1), höhere Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (T€ 188; Vorjahr T€ 60), sowie gestiegene Gebühren für Grundschuldeintragungen (T€ 85; Vorjahr T€ 20) zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 231 (Vorjahr T€ 68) enthalten.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinserträge in Höhe von T€ 11 (Vorjahr T€ 1).

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Treuhandvermögen

Treuhandvermögen		
in T€	2025	Vorjahr
Taunus Sparkasse	1.415	1.145
Frankfurter Sparkasse	116	70
	1.531	1.215

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

5.2 Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen temporäre Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen insbesondere den Immobilienbestand und die Rückstellungen. 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 2025 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 24 und entfällt auf die Abschlussprüfung.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	Bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Erbbauzins	169	657	12.861	13.687
Leasingverträge Kfz	40	54	0	94
Miet- und Wartungsverträge	20	13	0	33
Übrige Verträge	186	16	120	322
	415	740	12.981	14.136

Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 27.036 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen beträgt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische und technische Mitarbeiter/-innen	25	8	33
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	2	7	9
Gesamt	27	15	42

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende und drei 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 Bilanzgewinn in Höhe von T€ 294 in die satzungsmäßige Rücklage 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 im Jahr 2025 insgesamt T€ 8. Jedes Mitglied erhält € 550 p.a. und Herr Tulatz und Herr Kurz als Rechnungsprüfer zusätzlich € 250 p.a. Die Mitglieder werden anteilig vergütet.

5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Schultze, Wilhelm	Bürgermeister	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2031
Philipp, Daniel	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2029
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 03/2025
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
Vogt, Christian	Bürgermeister	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025, anschließend Ministerialbeamter, Hessische Staatskanzlei bestellt bis 09/2026 (Nachfolge Frank Härder)

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 16.04.2026

Die Geschäftsführung



Norman Diehl
Vorsitzender der Geschäftsführung
(Sprecher)



Josef Mayr
Geschäftsführer

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (nachfolgend auch „HWB“) mit Sitz in Hofheim am Taunus ist eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft. Gegenstand der HWB ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem können alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der 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 sowie 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 am Taunus weiterhin durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geprägt. Der Tätigkeitsbereich der Gesellschaft erstreckte sich daher auch im Berichtsjahr nicht nur auf die Vermietung und Instandhaltung des Bestandes, sondern auch auf Maßnahmen im

Neubau. Die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen bestimmte auch im Jahr 2025 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb weiterhin verhalten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes¹ entwickelte sich das Bruttoinlandsprodukt

1 Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026 des Statistischen Bundesamts

zuletzt nur schwach, nachdem es bereits im Vorjahr leicht rückläufig war. Während Teile des Dienstleistungssektors stabil blieben, stand insbesondere die Bauwirtschaft weiterhin unter erheblichem Druck. Hohe Baupreise, gestiegene Finanzierungskosten sowie ein weiterhin schwieriges Förderumfeld führten dazu, dass die Bautätigkeit und insbesondere der Wohnungsneubau deutlich zurückgingen.

Auch die Wohnungswirtschaft ist von diesen Rahmenbedingungen betroffen. Nach Angaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben sich die Investitionsbedingungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren deutlich verschlechtert². Insbesondere hohe Baukosten, gestiegene Zinsen sowie Unsicherheiten bei Förderprogrammen führen dazu, dass zahlreiche Neubauprojekte verschoben oder nicht realisiert werden können.

Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen bleibt weiterhin sehr hoch. Bereits im Programmjahr 2024 überstieg der Mittelbedarf die verfügbaren Fördermittel. Auch im Jahr 2025 setzte sich der hohe Bedarf fort. Gleichzeitig stellte das Land Hessen Fördermittel von rund 689 Mio. € bereit, mit denen insgesamt 5.216 Wohnungen und Wohnplätze gefördert werden konnten³.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2025 wurden insgesamt 1.749 Wohneinheiten (Vorjahr 1.750) verwaltet, davon waren 1.684 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 242 Garagen, 1.009 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 271 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 25 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 11 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage.

2.3 Neubautätigkeit

Der in 2023 begonnene Neubau des Gebäudes in Lorsbachs Ortsmitte umfasst zwölf geförderte Wohnungen unterschiedlicher Größen, eine Kindertagesstätte sowie eine Marktfläche. Dazu kommt eine nicht-öffentliche Tiefgarage. Die Wohnungen und Kindertagesstätte wurden in 2025 fertiggestellt. Die angefallenen Baukosten in 2025 betrugen T€ 3.189, insgesamt wurden bis zum Bilanzstichtag T€ 8.864 aktiviert. Dafür erhielt die HWB einen Zuschuss in Höhe von T€ 928, davon sind T€ 371 in 2025 an die HWB ausgezahlt worden. Zudem erhielt die HWB von der Stadt Hofheim am Taunus

- 2 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2025): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin, S. 9
- 3 Pressemitteilung vom 16.02.2026 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von T€ 3.900 für die Errichtung der Kindertagesstätte, wovon die restlichen T€ 1.900 in 2025 ausgezahlt wurden. Für die Nutzung der Marktfläche hat die HWB die REWE Markt GmbH als Mieterin gewinnen können. Mit ihr wurde bereits ein Mietvertrag geschlossen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für 2026 vorgesehen.

Für das Neubauvorhaben „Wohnen im Lorsbachtal“ in der Hofheimer Straße 53 – 55A in Hofheim-Lorsbach sind insgesamt drei Gebäude mit 18 geförderten Wohnungen und 1.347 m² Wohnfläche vorgesehen. Bei den Gebäuden handelt es sich um dreistöckige Baukörper, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgewiesen ist. Der Baubeginn fand in 2024 statt und wurde planmäßig in 2025 fortgeführt. Im Berichtsjahr beliefen sich die angefallenen Baukosten auf T€ 2.993; bis zum Bilanzstichtag wurden insgesamt T€ 4.218 aktiviert. Für das Projekt wurde ein Zuschuss seitens des Landes Hessen in Höhe von T€ 1.527 bewilligt, von denen im Jahr 2025 T€ 916 ausgezahlt wurden. Die Fertigstellung ist für 2026 anvisiert.

Das Wohnungsbauprojekt „QuartierHochVier“ östlich der Höchster Straße befindet sich derzeit in der Projektumsetzung. Auf dem Grundstück sind vier Punkthäuser mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Die Gesamt-Wohnfläche der vier Wohngebäude wird rund 4.450 m² betragen. Dabei entstehen insgesamt 64 Wohneinheiten in unterschiedlichsten Größen, die teilweise als geförderte Wohnungen und teilweise frei vermietet werden. In 2025 sind Projektkosten in Höhe von T€ 1.317 angefallen. Die geplante Fertigstellung ist für Ende 2027/Anfang 2028 vorgesehen.

Ein weiteres Bauprojekt ist der Abriss der drei Bestandsgebäude in der Rheingaustraße 88–92 in Hofheim-Marxheim für den Neubau eines dreigeschossigen Baukörpers, der in erster Linie von Obdachlosigkeit betroffenen Menschen vorübergehend Wohnraum bieten soll. Der Neubau startet zu Beginn des Jahres 2026 und soll im Frühjahr 2027 abgeschlossen sein. In 2025 sind insbesondere für Kosten für Abbrucharbeiten und Architekten- sowie Planungsleistungen in Höhe von insgesamt T€ 276 angefallen.

Im City-Quartier Hofheim an der Hattersheimer Straße wird zudem öffentlich geförderter Wohnraum entstehen. Dies erfolgt im Zuge der Neuentwicklung des POLAR-Mohr-Areals. Dafür beauftragte die HWB die Projektgesellschaft HORN als Generalübernehmer zum schlüsselfertigen Bau von 87 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 6.300 m² einschließlich der Außenanlagen. Zur Finanzierung des Projekts und Stärkung des Eigenkapitals hat die Stadt Hofheim am Taunus ein Grundstück in der Hattersheimer Straße im Zug einer Sacheinlage in den Bestand der HWB eingebracht. Der Sachwert beträgt T€ 4.200. In 2025 sind bereits Kosten in Höhe von T€ 1.167 aktiviert worden.

2.4 Modernisierung/ Instandhaltung

Die energetische Sanierung des HWB-Bestandsgebäudes in der Sportplatzstraße 7, Hofheim-Langenhain, ist in 2025 gestartet. Bis zum Frühjahr 2026 saniert die HWB das Haus mit sechs Wohneinheiten von Anfang der 70er Jahre für rund T€ 1.000. In 2025 beliefen sich die Baukosten sich auf T€ 635.

Darüber hinaus soll das Mehrfamilienhaus aus den 70er-Jahren im Königsberger Weg 44,

Hofheim, mit insgesamt 40 Wohneinheiten, die sich auf insgesamt acht Etagen befinden, ab Sommer 2026 umfassend energetisch saniert werden. Zur Förderung des sozialen Mietwohnraums erhielt die HWB vom Land Hessen entsprechende Fördermittel bewilligt. Von den insgesamt geplanten Projektkosten von T€ 7.000 sind T€ 155 in 2025 angefallen.

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 305 auf T€ 2.125 (Vorjahr T€ 2.430) gesunken. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 17,28 € (Vorjahr 19,58 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

3. LAGE DES UNTERNEHMENS

3.1. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2025 hat sich gegenüber 2024 um T€ 9.458 auf T€ 139.953 (Vorjahr T€ 130.495) erhöht. Der Anstieg ist erneut im Wesentlichen auf die gestiegenen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten zurückzuführen. Insgesamt investierte die HWB T€ 11.147 in die Bausubstanz des Anlagevermögens und erhielt zur Finanzierung eines Projekts zudem eine Sacheinlage der Stadt Hofheim im Gegenwert von T€ 4.200.

Während die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen (T€ 4.929; Vorjahr T€ 4.847) sich nahezu unverändert zum Vorjahr entwickelt haben, sind die Forderungen gegen die Gesellschafter deutlich gesunken, da die restlichen Fördermittel in Höhe von T€ 1.900 für die Errichtung der Kindertagesstätte in Alt Lorsbach von der Stadt Hofheim am Taunus in 2025 beglichen wurden.

Im Jahr 2025 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 326 (Vorjahr T€ 657) zu verzeichnen. Des Weiteren erfolgte eine Einbringung eines Grundstücks in der Hattersheimer Straße in das gezeichnete

Kapital in Höhe von T€ 4.200. Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 40.126 (Vorjahr T€ 35.600) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital verbesserte sich trotz der durch die Baumaßnahmen gestiegenen Bilanzsumme auf 28,7 % (Vorjahr 27,3 %).

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und die Verbindlichkeit aus dem Darlehen gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von T€ 4.117. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 6.126 aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 4.433, die auch die Tilgung eines Terminkredits (T€ 720) umfasst. Im Berichtsjahr erfolgten Umschuldungen in Höhe von T€ 529 (Vorjahr T€ 1.397). Außerplanmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr T€ 0). Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten ebenfalls keine Teilschulderlasse (Vorjahr: T€ 0).

3.2 Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 354 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 6.250 (Vorjahr T€ 6.250),

Jahresabschluss

davon waren am Bilanzstichtag T€ 2.424 (Vorjahr T€ 720) in Anspruch genommen, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 6.824 (Vorjahr T€ 3.219). Dieser lag um T€ 1.794 über dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ 10.895 (Vorjahr T€ 8.405) betrifft insbesondere die getätigten

Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 4.165 (Vorjahr T€ 5.225) resultiert aus Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 9.079 sowie erhaltenen Zuschüssen (T€ 1.335). Dem stehen Tilgungen von T€ 4.962 (inkl. Umschuldungen in Höhe von T€ 529) und Zinszahlungen von T€ 1.287 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 94 erhöht.

3.3 Ertragslage

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

in T€	2025	2024	Abweichung
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	8.985	8.439	546
andere aktivierte Eigenleistungen	616	589	27
Gesamtleistung	9.601	9.028	573
andere betriebliche Erträge	801	530	271
Betriebsleistung	10.402	9.558	844
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	86	19	67
Personalaufwand	3.763	3.660	103
Abschreibungen	2.911	2.768	143
andere betriebliche Aufwendungen	2.150	1.517	633
Zinsaufwand	1.287	1.130	157
gewinnunabhängige Steuern	333	442	-109
Aufwendungen für die Betriebsleistung	10.529	9.536	993
Betriebsergebnis	-127	22	-149
Beteiligungs- und Finanzergebnis	12	2	10
neutrales Ergebnis	441	633	-192
Jahresüberschuss	326	657	-331

Die Verbesserung der Ertragslage im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bei nur leicht gestiegenen konstanten Hausbewirtschaftungskosten. Der Grund sind die gestiegenen

durchschnittlichen Sollmieten im Wohnbereich von 6,80 €/m² auf 7,04 €/m². Dadurch erhöhten sich die Miet- und Pachterlöse im Vergleich zum Vorjahr um T€ 349. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen erhöhten sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr (T€ 4.934; Vorjahr T€ 4.855).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 27 an.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich von T€ 7.631 im Vorjahr um T€ 24 auf T€ 7.607 verringert und liegen oberhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2025 (T€ 7.317). In 2025 fielen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von T€ 9 (Vorjahr T€ 19) an. Zudem fielen Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 77 an.

Der Personalaufwand stieg im Wesentlichen aufgrund Tarifsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 103 an.

Die Abschreibungen sind im Zuge der aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen um T€ 143 auf insgesamt T€ 2.911 gestiegen.

Das Betriebsergebnis der HWB liegt unterhalb des Vorjahres (T€ -127; Vorjahr T€ 22).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2025 bei T€ 441 (Vorjahr T€ 633). Im neutralen Ergebnis sind Erlöse aus dem Verkauf der Liegenschaft Quäkerstraße 5, Hofheim, in Höhe von T€ 441 enthalten. Gleichzeitig erhöhten sich die neutralen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 157, im Wesentlichen aus dem Abgang von Anlagevermögen. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von T€ 326 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2025 (T€ 220).

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung und Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft werden ausgewählte finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. Zu den wesentlichen Kennzahlen zählen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit, der Jahresüberschuss sowie ausgewählte Aufwandspositionen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stellen dabei den zentralen Indikator für die operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft dar. Sie spiegeln die Ertragskraft aus der Vermietung und Bewirtschaftung des Immobilienbestands wider. Der Jahresüberschuss dient als übergeordnete Kennzahl zur Beurteilung der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung im Geschäftsjahr.

Ergänzend werden insbesondere der Personalaufwand, die Abschreibungen, der Zinsaufwand sowie die Instandhaltungsaufwendungen beobachtet. Diese Aufwandsgrößen beeinflussen maßgeblich das Ergebnis der Gesellschaft und geben Aufschluss über Kostenstruktur, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungsbelastungen.

	31.12.2025 in T€	Plan 2025 in T€	Abweichung in T€	Abweichung in %
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.519	16.323	196	+1,2
Instandhaltungsaufwand	2.125	2.025	100	+4,94
Personalaufwand	3.763	3.780	-17	-0,4
Abschreibungen	2.911	2.936	-25	-0,9
Zinsaufwand	1.287	1.570	-283	-18,0
Jahresergebnis	326	220	106	+48,2

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vergleich zum Plan um T€ 196 auf insgesamt T€ 16.519 angestiegen. Grund für die Verbesserung gegenüber dem Planwert aus 2025 sind höhere Sollmieten sowie höhere anfallende Umlagen. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen im Berichtsjahr bei T€ 2.125 und damit um T€ 100 oberhalb des Plans. Bei Personalaufwand und Abschreibungen gab es lediglich sehr geringe Abweichungen im Vergleich zum ursprünglichen Plan. Der Zinsaufwand lag dagegen mit T€ 1.287 um rund 18 % unterhalb des Planwerts. Das Jahresergebnis in Höhe von T€ 326 lag über dem Plan, insbesondere bedingt durch höhere Umsatzerlöse und geringerem Zinsaufwand.

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.

Die Betriebsvereinbarung „Compliance“ und die „Tax Compliance Richtlinie“ ergänzen das interne Kontrollsystem. Die entsprechenden Compliance-Aktivitäten werden vierteljährlich betrachtet und der Geschäftsführung berichtet. Außerdem besteht die Richtlinie für die Verfahren zur Vergabe und Abrechnung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen bei der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, die die Vorgaben bei der Vergabe von Aufträgen schriftlich fixieren und die Zuständigkeiten festlegen.

4.1.2 RISIKOANALYSE

Da die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit den größten Teil der

Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,19 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

Die Baupreise erhöhten sich im Jahr 2025 um etwa 3,3 %. Ein Sinken der Baukosten ist trotz nachlassender Dynamik nicht in Sicht⁴. Die Bauzinsen bewegten sich 2025 in einer volatilen Seitwärtsphase, meist zwischen 3,0 % und 3,7 % für zehnjährige Bindungen, beeinflusst durch EZB-Zinssenkungen und geopolitische Unsicherheiten. Im Jahresverlauf stiegen die Zinsen von etwa 3,0–3,2 % Anfang 2025 auf ca. 3,4–3,7 % zum Ende des Jahres.

Die Zinssätze für die KfW-Neubauförderung schwankten je nach Marktlage, lagen für den „Klimafreundlichen Neubau“ (EH 40) jedoch meist deutlich über der 2 %-Marke. Das Jahr 2025 stand unter dem Einfluss haushaltspolitischer Sparmaßnahmen, was zeitweise zu Sorgen über einen Förderstopp führte. Demnach hatte die HWB benötigte KfW-Mittel jeweils zum frühestmöglichen Zeitpunkt gesichert.

Schwierigkeiten gab es auch weiterhin bei der hessischen Wohnraumförderung. Für die von uns angemeldeten Neubauprojekte für das Programmjahr 2025 konnten keine Mittel bereitgestellt werden. Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes hat im vergangenen Jahr stark zugenommen und überstieg die zur Verfügung stehenden Mittel.

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 2025 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.

Im Rahmen des Neubauvorhabens „QuartierHochVier“ sollen vier Punkthäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Gesamtwohnfläche beträgt 4.448 m². Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor. Der Baubeginn ist für März 2026 vorgesehen, für die Fertigstellung des Projekts wird das Frühjahr 2028 angestrebt.

Im Dezember 2025 haben die Instone Real Estate Group SE, Essen, und die HWB einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für 20 geförderte Wohneinheiten sowie eine KiTa mit dazugehöriger Tiefgarage notariell beurkundet. Diese entstehen an der Homburger Straße 18. Instone Real Estate baut hier auf einem Areal einer ehemaligen Maschinenfabrik ein Wohnquartier mit neun Mehrfamilienhäusern mit 102

4 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 470 vom 23. Dezember 2025

Wohnungen sowie einer KiTa. Der Baubeginn ist Anfang 2026 erfolgt, die Fertigstellung ist für voraussichtlich Mitte 2028 geplant.

Im Zuge der Neuentwicklung des ehemaligen POLAR-Mohr-Areals (Werk 1) beabsichtigt die HWB öffentlich geförderten Wohnraum für den eigenen Bestand zu entwickeln. Es sollen 87 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.311 m² entstehen. Die Realisierung des Projekts erfolgt durch die Beauftragung der Gesellschaft „Projektgesellschaft für schlüsselfertiges Bauen HORN GmbH“, die die Wohneinheiten schlüsselfertig errichten soll. Im Dezember 2024 wurde ein Generalübernehmervertrag zwischen der HWB und der Projektgesellschaft für schlüsselfertiges Bauen HORN GmbH geschlossen. Aktuell steht jedoch noch die Zusage über die Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung aus.

Beim Projekt in der Rheingaustraße 90 ist der Neubau eines Wohngebäudes für Überhangswohnen geplant. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Insgesamt sollen 29 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 586 m² entstehen. Die Baugenehmigung steht derzeit noch aus. Der Abriss des bestehenden Gebäudes erfolgte in 2025. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2027 erfolgen.

Im Rahmen einer Portfolioanalyse 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. Ergänzend zur Portfolioanalyse hat die Gesellschaft im Jahr 2025 eine Klimastrategie erarbeitet. Ziel war es, die finanziellen, organisatorischen und technischen Voraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 aufzuzeigen.

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

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2026 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 230 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

T€	Plan 2026
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.878
Instandhaltungsaufwendungen	2.050
Personalaufwand	3.922
Abschreibungen	3.084
Zinsaufwand	1.589

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Die Baukonjunktur steht auch weiterhin unter Druck. Neben den anhaltenden wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine sorgen neue geopolitische Spannungen – etwa zwischen Iran, den Golfstaaten, Israel und den USA – für Unsicherheiten. Daher ist weiterhin mit einer hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung zu rechnen. Dies sorgt für einen hohen Bedarf an Wohnraum.

Der Wohnungsbau in Deutschland befindet sich im Zeitraum 2025/2026 in einer Phase der vorsichtigen Stabilisierung nach einem historischen Tiefpunkt. Während die Fertigstellungszahlen 2025 voraussichtlich einen Tiefstand erreichen, mehren sich die Anzeichen für eine Trendwende bei den Baugenehmigungen und Aufträgen. Die Situation im Wohnungsbau in Deutschland ist 2026 jedoch immer noch angespannt.

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 Portfolioanalyse und das funktionierende Risikomanagement ist die Gesellschaft auf die Chancen und Risiken der nächsten Jahre angemessen ausgerichtet.

Hofheim am Taunus, den 16.04.2026



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 Wohnungsbau GmbH, Hofheim am Taunus, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 S. 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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.

Die Website des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) enthält unter <https://www.idw.de/idw/verlautbarungen/bestaetigungsvermerk/1-v3-hgb-ja-non-pie> eine weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Wiesbaden, 17. April 2026

WBS PartGmbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Labudda
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 Wilhelm Schultze

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

Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)

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

Konzeption, Gestaltung, Redaktion:

Hauptsache Kommunikation GmbH

Am Untertor 6 | 65719 Hofheim am Taunus

www.hauptsache-kommunikation.de

Unseren „Geschäftsbericht 2025“, der ergänzend zu diesem Jahresabschluss erschienen ist, können Sie ebenfalls online unter www.hwb-hofheim.de einsehen.