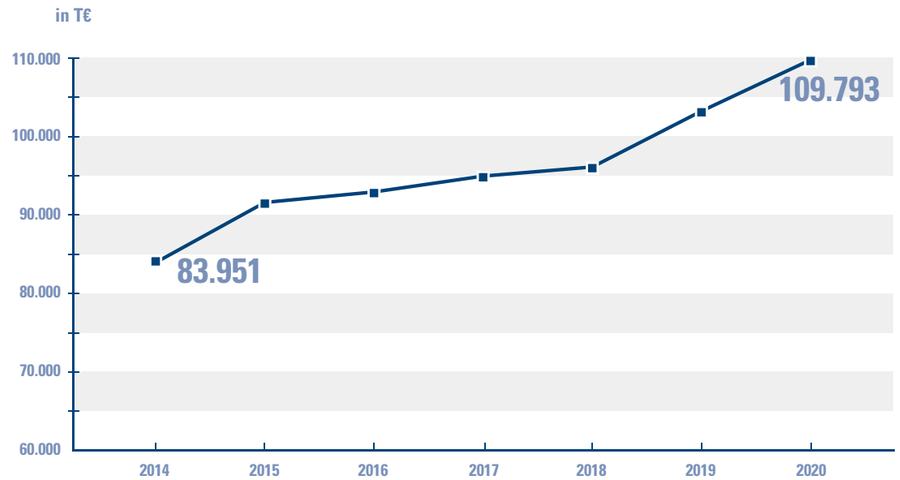
GESCHÄFTSBERICHT 2020
HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT GMBH

HWB
HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

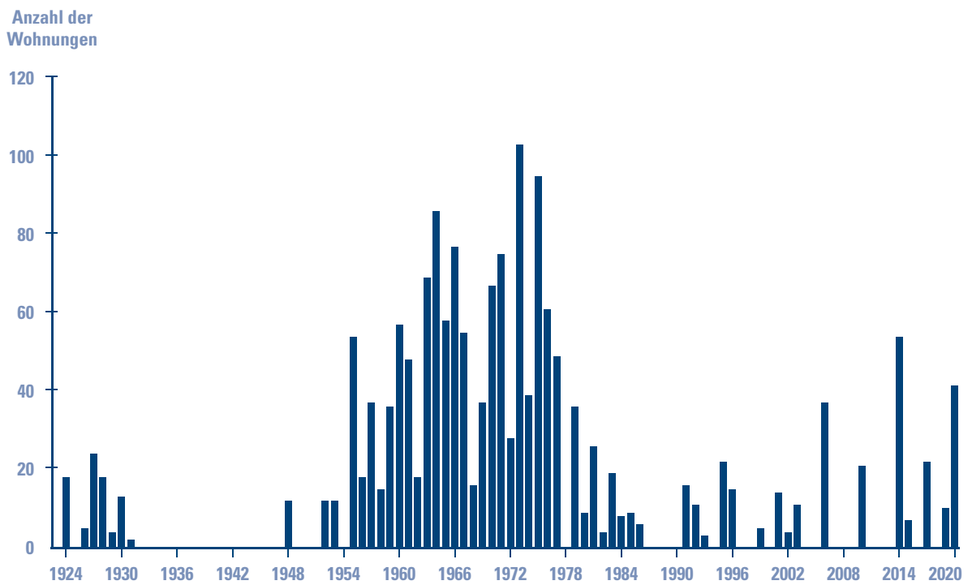
#ANPACKEN!

TOP FACTS

Entwicklung der Bilanzsumme



Baujahre des gesamten Bestandes

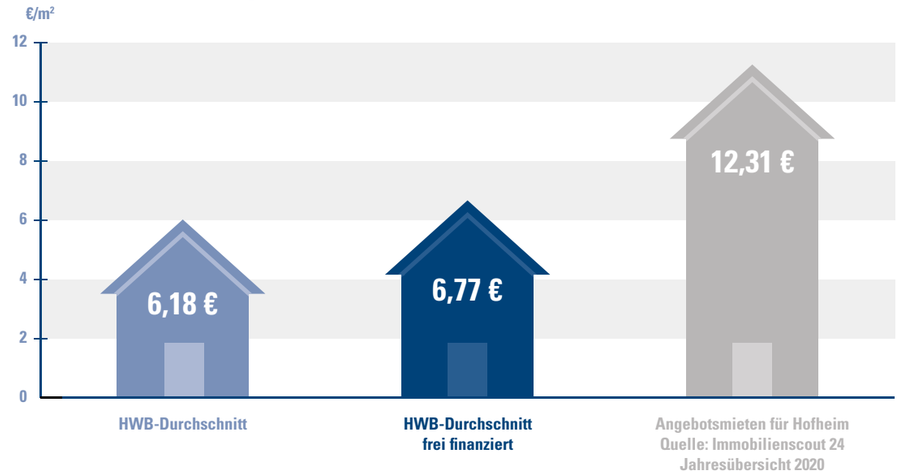


TOP FACTS

Wohnungen*

Wohnungssuchende Haushalte*

Mietpreise HWB und Hofheim**



* zum 31.12.2020

** durchschnittliche monatliche Grundmiete €/m² in 2020

INHALT

EDITORIAL

6 Intro
Wie # ANPACKEN! zu verstehen ist – die HWB-Projekte

8 Interview
Der Aufsichtsratsvorsitzende und die Geschäftsführer berichten

CHRONIK & KEY FACTS

16 Chronik
Meilensteine und Momente

24 Key Facts
Von Bürgerbeteiligung bis Nachhaltigkeit – acht Positionen der HWB

2020 IN ZAHLEN

42 Bilanz

44 Gewinn- und Verlustrechnung

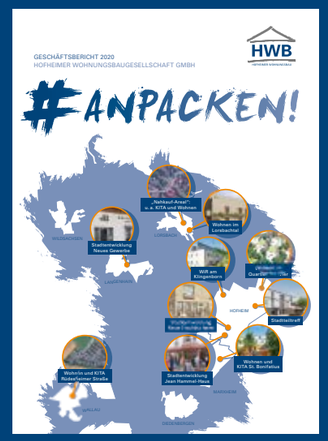
45 Anhang

59 Lagebericht

66 Bestätigungsvermerk

ANPACKEN!

 # ANPACKEN!, das Motto des diesjährigen Geschäftsberichts der HWB, ist zum einen metaphorisch zu verstehen. Im Sinne von „Mut haben“, „Dranbleiben“, auch im Sinne von „Weitermachen und „Aufholen“, was möglicherweise in der Pandemie-Zeit auf der Strecke geblieben ist.



 # ANPACKEN! beschreibt auch das „Trotzdem“ – die Kraft, den Schwung, den Einfallsreichtum und die Kooperation aller Beteiligten in dieser ungewöhnlichen Phase.

Nicht zuletzt sind aber auch die konkreten Projekte gemeint, die die HWB in der nächsten Zeit angehen wird oder die bereits gestartet sind.

Hinweis: Bei der HWB werden die coronabedingten Kontaktbeschränkungen sowie Abstands- und Hygieneregeln selbstverständlich beachtet, auch bei Fotoshootings. Dennoch kann es sein, dass Sie im vorliegenden Geschäftsbericht Fotos sehen, die vor Inkraftreten der Regelungen gemacht wurden. Mitunter wurden auch Fotos aus Bilddatenbanken verwendet.

Nahkauf-Areal

Kinderbetreuung, Nahversorgung und bezahlbarer Wohnraum in Lorsbach – realisiert durch die HWB.

Wohnen im Lorsbachtal

Neubauvorhaben in Lorsbach. Drei Gebäude, 20 Wohnungen, davon 15 öffentlich gefördert. Geplanter Baubeginn: Oktober 2021.

WiR am Klingenborn

Im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus sind seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen und eine Demenz-Wohngemeinschaft untergebracht.

Wohnen im QuartierHochVier

Das größte Wohnbauprojekt der HWB seit 40 Jahren – am Finanzamt entstehen ca. 60 neue Wohnungen.

Stadtentwicklung Neue Stadtbücherei

Leuchtturmprojekt. Demnächst ist Einzug für den Ankermieter Taunus Sparkasse. Dann folgen zeitnah Stadtbücherei, Stadtarchiv und weitere gewerbliche sowie private Mieterinnen und Mieter.

Stadtteiltreff

Der beliebte Treffpunkt in Nord wird neu gebaut – zudem entstehen vier öffentlich geförderte Wohnungen.

Wohnen und KITA Rüdesheimer Straße

Wohnraum und bestehende Kita sollen erweitert werden.

Stadtentwicklung Jean Hammel-Haus

Mit dem Kauf des Hauses schließt die HWB eine Lücke im Einzelhandel in der Hofheimer City und prägt den Branchenmix positiv.

Wohnen und KITA St. Bonifatius

Kinderbetreuung und Wohnen unter einem Dach.

Stadtentwicklung neues Gewerbe

Stadtentwicklung auch im Ortsteil Langenhain durch Kauf eines Grundstücks – für Gewerbe und Ehrenamt.

#ANPACKEN! GERADE IN ZEITEN DER KRISE.

Bürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Christian Vogt sowie die HWB-Geschäftsführer Norman Diehl und Josef Mayr über das Krisenmanagement in Zeiten der Pandemie, kommende und zurückliegende Projekte und die veränderte Wahrnehmung der Hofheimer Wohnungsbau.

Auch wenn (oder gerade weil) wir gemeinsam auf ein Krisenjahr zurückschauen – lassen Sie uns mit der Suche nach dem Guten beginnen. Welcher war im Rückblick ein positiver Moment in Ihrer Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Vogt?

Christian Vogt: Da muss ich nicht lange nachdenken – als ich mit Herrn Diehl und Herrn Exner, unserem Ersten Stadtrat, in Lorsbach vor dem Nahkauf stand und wir ein Foto gemacht haben, um den Endpunkt von langen und erfolgreichen Verhandlungen zur Quartiersentwicklung zu dokumentieren.

Und Ihre, Herr Mayr, Herr Diehl?

Josef Mayr: Da gab es sicher mehrere, aber spontan sind es die Morgenstunden während der ersten Corona-Welle auf der Baustelle Am Klingenborn. Alles war ganz ruhig und still, alles hatte gerade noch so mit den Übergaben und dem Einzug der Mieter geklappt. Da ist mir ein Stein vom Herzen gefallen, diese Bilder haben sich tief eingeprägt.

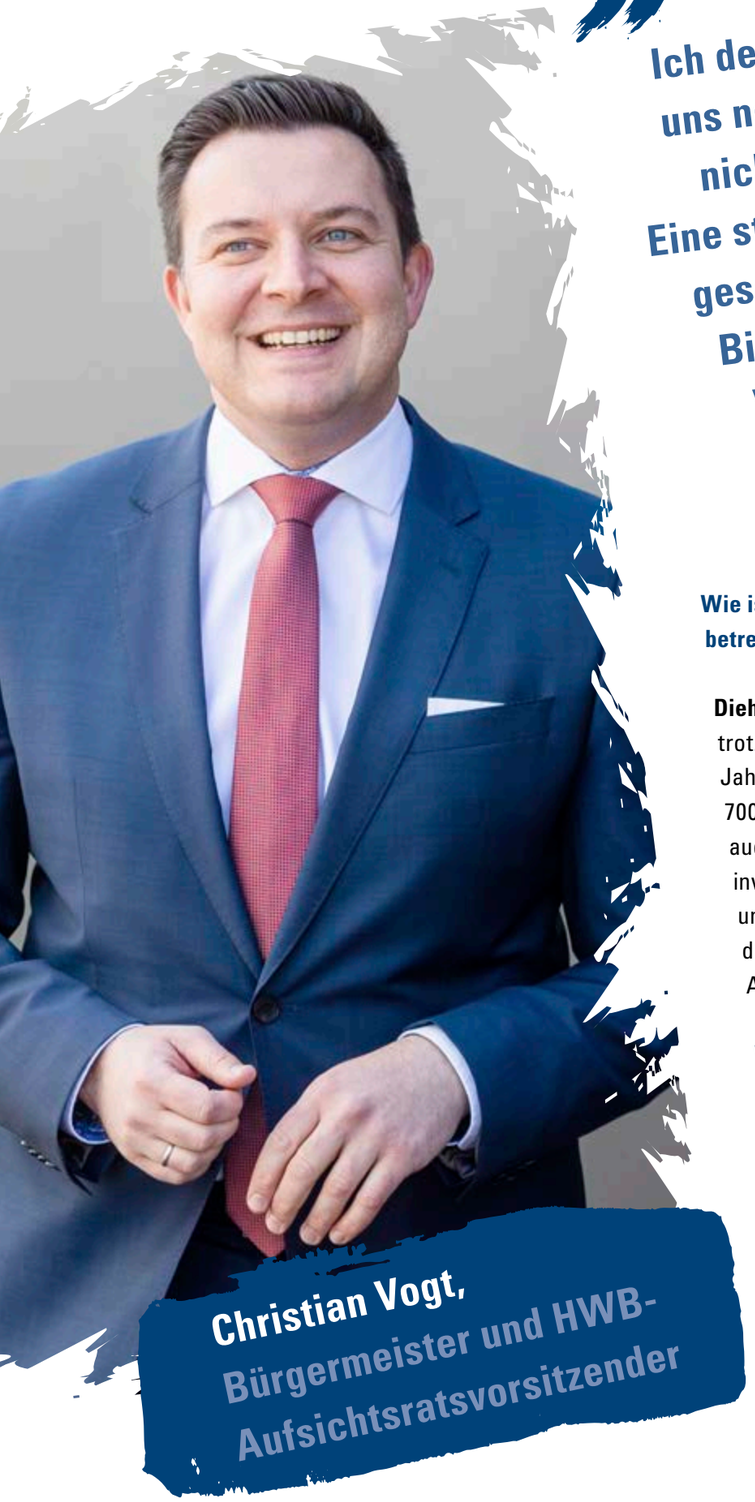
Norman Diehl: Auch wenn mir diese Beschreibungen ebenfalls in bester Erinnerung sind, richte ich bewusst den Blick weg vom Bau nach innen – in die HWB hinein. Dass es geklappt hat, trotz Corona relativ schnell den Geschäftsbetrieb und die Organisation so auszurichten und dabei festzustellen, dass jeder mitzieht, ist mein Highlight. Das kann man gar nicht hoch genug gewichten. Wir haben kein Projekt gestoppt, kein Thema nicht bearbeitet.

> „Wir haben gezeigt, dass wir trotz der Pandemie erfolgreich sein können."

Es war wunderbar, wie schnell zu spüren war, dass im ganzen Betrieb eine entsprechende Grundhaltung herrschte.

Dann zum Fachlichen. Wie fällt Ihre Bilanz im Hinblick auf die HWB aus, Herr Vogt?

Vogt: Wir haben gezeigt, dass wir trotz der Pandemie erfolgreich sein können. Dafür gibt es viele Beispiele. Zum einen war und ist die Wohnungsbau-Verwaltung weiterhin für ihre Mieter da. Zum anderen in Bezug auf die Projekte. Das gilt für die Neue Stadtbücherei, für den erwähnten Erwerb des Nahkauf oder die Höchster Straße – eines der größten Wohnbau-Projekte der HWB der vergangenen vier Jahrzehnte. Darüber hinaus haben wir auch neue Akzente gesetzt in Sachen Stadtentwicklung, indem wir gesagt haben, unsere Innenstadt ist uns ganz wichtig, da wollen wir mitwirken, da wollen wir einen Branchenmix erhalten und damit die Lebendigkeit in der City.



Christian Vogt,
Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender

> **Ich denke, die Pandemie hat uns noch intensiver gelehrt, nicht negativ zu denken. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft muss positive Bilder schaffen, weil sie Vorbildcharakter hat.**

Wie ist die Situation das Geschäftliche betreffend?

Diehl: Erfreulicherweise weiterhin stabil, trotz Corona. Wir haben einen konstanten Jahresüberschuss, liegen bei über 700.000 Euro Gewinn für 2020. Das ist auch insofern wichtig, da wir sehr stark investieren. Die Gesellschaft wächst und das muss auch so sein, wenn man die Projekte betrachtet, die wir in Angriff nehmen.

Wie fällt der Rückblick auf die Bauprojekte aus?

Mayr: Es war eine Herausforderung, die Projekte zum Ende zu führen oder voranzubringen, aber wir haben es geschafft, wie das erwähnte Beispiel Am Klingenborn zeigt. Auch bei der Neuen Stadtbücherei wussten wir zunächst nicht, wie es weitergeht. Wie es mit der Baustoff-Versorgung aussieht oder ob wir genügend Arbeiter zur Verfügung haben. Aber es hat geklappt und dies, obwohl wir von heute auf morgen Prozesse verändern mussten, etwa Baubesprechungen in Form von Videokonferenzen abzuhalten.

An welcher Stelle sind denn negative Auswirkungen der Pandemie im Hinblick auf Bauen Wohnen Leben zu spüren?

Vogt: Ich habe ein wenig Bedenken in Bezug auf das, was die Projekte angeht, die noch in den Schubladen liegen oder gar nur in den Köpfen der Verantwortlichen existieren. Können die realisiert werden? Die volkswirtschaftlichen Auswirkungen durch die Pandemie sind schwer vorherzusagen, aber klar ist, dass es sie geben wird. Wir wissen einfach noch nicht, wie epochal sich das auf unseren Alltag auswirken wird. Diese Unsicherheit bereitet mir etwas Kummer.

Wie sehen das die Geschäftsführer?

Diehl: Auch wenn fast alles technisch funktioniert hat, bleibt etwas Wichtiges auf der Strecke: dass sich Menschen treffen. Ideen entstehen schon auch mal beim Kaffeetrinken, indem man einfach schnell einen Gedanken austauscht und dafür nicht extra eine Videokonferenz vereinbaren muss.

Das Zweite ist das Thema gewerbliche Vermietung. Die Gastronomie in der Neuen Stadtbücherei hätten wir vor der Pandemie binnen zwei Monaten vermietet gehabt. Jetzt ziehen sich solche Prozesse durchaus etwas länger.

Mayr: Das Spontane, das in Konferenzen gemeinsam am Tisch manchmal Lösungen beschert, fehlt – vor allem, wenn Kreativität gefragt ist.

Hat das Krisenmanagement Skills erfordert, die vorher bei Ihnen noch nie gefragt gewesen waren?

Vogt: Ich denke, die Pandemie hat uns noch intensiver gelehrt, nicht negativ zu denken. Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft muss positive Bilder schaffen, weil sie Vorbildcharakter hat. Und das hat sie getan, zum Beispiel mit dem Sicher-Wohnen-Programm und der Möglichkeit, Mieten später oder in Raten zu zahlen oder auch mit den Fitness-Angeboten.

> **„Wir sind froh, dass wir mit der HWB eine Gesellschaft haben, die die mittleren und niedrigen Einkommensschichten mit Wohnraum versorgt."**

Diehl: Vielleicht hat man noch stärker über den Tellerrand hinaus gedacht und agiert oder war noch praktischer als ohnehin schon. Beim Umsetzen der teilweise undurchsichtigen und sich ständig ändernden Maßnahmen-Lage habe ich das so erlebt, da hat der Tag um 7.30 Uhr begonnen und das letzte Telefonat mit Herrn Vogt war um kurz vor Mitternacht. Wir haben den hohen logistischen Aufwand sicher auch deshalb bewältigt, weil wir glücklicherweise relativ klein und schlagkräftig sind. All das hat herausgefordert, aber ich denke, es hat ganz gut geklappt.

Mayr: Das denke ich auch, jeder hat das erlebt, plötzlich mit neuen Konferenz-Tools zuhause auch mal kurzfristig technisch überfordert zu sein. Und da habe ich uns alle insgesamt sehr rücksichtsvoll wahrgenommen.

Sie haben das Nahkauf-Projekt angesprochen, Herr Vogt. Zudem hat die HWB auch das Jean Hammel-Haus in der Hauptstraße gekauft. Deutet das verstärkte Engagement in Richtung Stadtentwicklung auf eine veränderte Positionierung der HWB hin?

Vogt: Ich glaube, dass wir in der Pandemie bestätigt worden sind, was für eine tolle Wirkung die HWB hat. Sie ist zum einen die klassische Wohnbaugesellschaft, die eine dämpfende Wirkung auf die Preise in unserem Wohnungsmarkt hat, die zudem die wichtige Funktion des sozialen Managements innehat. Sie ist aber gleichermaßen Stadtentwicklerin, vielleicht mit dem Unterschied, dass wir jetzt auch in den Stadtteilen aktiver vorgehen. Insofern lautet die Antwort: Möglicherweise hat sich die Wahrnehmung der HWB verändert, ihre Akzeptanz, auch im politischen Rahmen, ist sicher größer geworden.

„Auch wenn fast alles technisch funktioniert hat, bleibt etwas Wichtiges auf der Strecke: dass sich Menschen treffen."

Wie sehen Sie es als Geschäftsführer?

Diehl: Um das Ganze einordnen und richtig bewerten zu können, ist wichtig zu sagen, dass uns der Gesellschafter handeln lässt. Wir haben zum Glück nicht die Situation, dass wir unsere Gewinne ausschütten müssen, sondern wir können investieren. Das haben wir in der Corona-Zeit auch dahingehend genutzt, keine Mieten zu erhöhen. Da sind andere Wohnungsbaugesellschaften in einer bescheideneren Lage. Der Kauf des Jean Hammel-Hauses hatte sich zwar schon vor Corona angebahnt, aber ich gehe davon aus, dass uns das Thema Innenstädte nach Corona noch stärker beschäftigen wird. Wir müssen sicherstellen, dass wir dort keine Monokulturen in Form von Wettbüros oder Leerstände haben. Das war vorher schon wichtig und jetzt ist es eben noch wichtiger geworden.

Zurück zu einer der Basisaufgaben der HWB: bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu beschaffen. Wie ist der Versorgungsstand mit bezahlbaren Wohnungen in der Kreisstadt?

Vogt: Hofheim ist ein Ort der Glückseligkeit. Wir leben mitten im Rhein-Main-Gebiet, profitieren von urbanen Strukturen und verfügen gleichzeitig über Wald und Feld. Das weckt Begehrlichkeiten, die unsere Einwohnerstatistik auch widerspiegelt. Jeder will nach Hofheim und die Pandemie dürfte diesen Trend noch verstärken. Da gilt es für die Politik, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Wir sind froh, dass wir mit der HWB eine Gesellschaft haben, die die mittleren und niedrigen Einkommensschichten mit Wohnraum versorgt. Die Stadtverordnetenversammlung erkennt diesen sozialen Auftrag auch. Beispiel Langgewann. Ein Teil des Erlöses aus dem Verkauf eines Grundstücks dort soll die HWB bekommen. Man wird diese Herangehensweise auch bei den kommenden Neubau-Projekten in den Stadtteilen sehen. Wir wollen diesen Mix.

Wir haben zum Glück nicht die Situation, dass wir unsere Gewinne ausschütten müssen, sondern wir können investieren.

Diehl: Wir können uns glücklich schätzen, dass die politische Mehrheit und selbst die Opposition dies so sieht. Ein Blick auf die Nachbargemeinden zeigt, dass da mitunter gar keine Sozialwohnungen mehr entstehen. Wir werden beim Neubau weiterhin gut durchmischen. Wenn wir uns Deutschland anschauen, sehen wir, dass an allen attraktiven Standorten am Ende Gentrifizierung steht. Wir wollen dem entgegenwirken. Nur mit diesem Mix bleibt die Stadt wirklich interessant.

Norman Diehl,
HWB-Geschäftsführer

Josef Mayr,
HWB-Geschäftsführer

Die Herausforderung wird sein, die Preise zu halten und das wird bei aller Förderung schwierig. Denn die Grundstückspreise steigen, die Baukosten steigen und der Klimaschutz treibt die Kosten beim Bauen zusätzlich.

Herr Mayr, Sie sind der „alte Hase" in dieser Runde. Wie sehen Sie es?

Mayr: Ich habe bei der HWB tatsächlich schon viel erlebt, aber eines ist gleich geblieben: Dass wir sehr viele Wohnungsbewerber haben. Die Herausforderung wird sein, die Preise zu halten und das wird bei aller Förderung schwierig. Denn die Grundstückspreise steigen, die Baukosten steigen und der Klimaschutz treibt die Kosten beim Bauen zusätzlich.

Vogt: Ich möchte gern noch ergänzen, dass wir ganz bewusst auch städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Angeboten versorgen wollen. Beim Projekt in der Höchster Straße kommt das beispielsweise zum Tragen. Diese klassische Mittelschicht darf nicht verloren gehen in Hofheim. Krankenschwestern und Bauhofmitarbeiter sollen hier genauso wohnen können wie in Frankfurt arbeitende Banker. Das sehe ich auch durchaus eigennützig: Wenn es bei uns stürmt und schneit, ist es mir lieber, dass der Bauhofmitarbeiter in der Früh von Hofheim aus zum Dienst fährt, als dass er aus Limburg anreisen muss.

„Wenn es bei uns stürmt und schneit, ist es mir lieber, dass der Bauhofmitarbeiter in der Früh von Hofheim aus zum Dienst fährt, als dass er aus Limburg anreisen muss."

Auch beschleunigt durch die Pandemie verändert sich voraussichtlich die Balance zwischen Wohnraum und Arbeitsstätte. Wird sich der Trend zum Homeoffice auch auf die Gestaltung von Wohnräumen auswirken?

Diehl: Nicht direkt für die Projekte, die schon in Planung sind. Aber bei all denen, die danach kommen, sollten wir schon nochmal genau hingucken, ob nicht ein zusätzliches Zimmer Sinn ergibt oder ob es eine Überlegung ist, bei einem Projekt Coworking Spaces zu schaffen.

Heißt das, die Corona-Pandemie hatte auch das Zeug, Prozesse voranzutreiben und Dinge zu verändern?

Diehl: Das ist meine Hoffnung, dass wir das Beste aus beiden Welten vereinen. Dass wir uns wieder mehr sehen und die kreativen Prozesse gemeinsam angehen, aber auch zu wissen, es ist okay, wenn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein- oder zweimal in der Woche von zuhause arbeiten.

Mayr: Man hat durchaus einige Vorteile gesehen, etwa wenn sich Fachplaner, die sonst aus allen Ecken von Hessen gekommen sind, die Hin- und Rückfahrt sparen und die Dinge trotzdem vorangehen, weil man sich kurz virtuell getroffen hat. Das spart Zeit an anderen Stellen. Es wird eine Herausforderung, herauszufinden, zu welchen Anteilen Projekte aus der Ferne weitergeführt werden können.

Der diesjährige Geschäftsbericht steht unter dem Motto # ANPACKEN! Was verbinden Sie mit diesem Credo?

Vogt: Anpacken finde ich einen guten Begriff. Mutig sein, Zuversicht geben, genau das ist ja unser Auftrag und das, was die HWB auch praktiziert hat – gerade in Zeiten der Krise.

Mayr: Es passt zur Hoffnung, dass es allmählich wieder nach oben geht. Vielleicht wäre meine Ergänzung: neu anpacken, neuen Schwung kreieren.

Diehl: Passt perfekt. Wir müssen zuversichtlich nach vorne schauen, die Dinge anpacken. Das haben wir immer getan und das tun wir auch jetzt.

#CHRONIK 2020

JANUAR

Neue Stadtbücherei: Start des Rohbaus

Mit der Errichtung der Entwässerungsgrundleitungen, der Hebeanlage sowie der Sohlen der Aufzugsschächte geht es mit dem Rohbau der Neuen Stadtbücherei los. Damit Interessierte sich jederzeit informieren können, hat die HWB auf ihrer Internetseite bereits 2019 einen Neubau-Blog ins Leben gerufen – inklusive Drohnenflüge über die Baustelle.

„Leben trainieren“ in der HWB-Musterwohnung

Die Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule und die Gemeinnützige Zuhause Mobil GmbH möchten Schülerinnen und Schülern ermöglichen, sich in einer realistischen Umgebung auf ein selbstständiges Leben vorzubereiten. Daher mietet der MTK die HWB-Musterwohnung in 2019 an. Wir berichteten Anfang 2020 bei einem Pressetermin vor Ort.

Movie and Talk mit der HWB

Am 20.01. zeigt die HLA 21 zusammen mit der vhs MTK und dem Movies Kino Hofheim die Dokumentation „Water Makes Money“. Der heute noch aktuelle Film setzt sich kritisch mit der Privatisierung öffentlicher Wasserversorgung auseinander. HWB-Geschäftsführer Norman Diehl wirkt bei der anschließenden Podiumsdiskussion mit.

FEBRUAR

HWB-Malwettbewerb: Handballhalle ziert Hausfassade

Anna Desch, die Gewinnerin des laufenden HWB-Malwettbewerbs, hat auf ihrem Bild die Langenhainer Sporthalle verewigt. Ihr Kunstwerk schmückt von Februar bis August 2020 das HWB-Gebäude in der Oranienstraße. Dieses umfasst 37 öffentlich geförderte Miet- sowie 12 Eigentumswohnungen und wird seit 2006 mit Werken von Grundschülerinnen und Grundschülern verziert. Bereits zum fünften Mal veranstaltete die HWB gemeinsam mit der Wilhelm-Busch-Schule hierfür einen Malwettbewerb.

MÄRZ

HWB-Fitness-Aktion: Sport mit Patrick Parchment

Die Gesundheit von Mieterinnen und Mietern sowie Hofheimerinnen und Hofheimern liegt der HWB am Herzen, daher sponsert sie ein digitales Sportprogramm mit dem ausgebildeten

Personal Trainer Patrick Parchment aus Hofheim. Das gemeinsam entwickelte Live-Video animiert mit professionell angeleiteten Übungen zum Mitmachen. Bestens geeignet gegen die Eintönigkeit und „Unbeweglichkeit“ in der Pandemie 2020!

Soziale Verantwortung und Sonderausgabe der MieterZeitung

Mit dem „Sicher-Wohnen-Programm“ möchte die HWB ihren Mieterinnen und Mietern die finanziellen Ängste nehmen. Dieses beinhaltet unter anderem Ratenzahlung und Mietstundung. *„Die HWB geht hier mit gutem Beispiel voran – 3.500 Hofheimerinnen und Hofheimer können vom Sicher-Wohnen-Programm profitieren“*, sagt Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender Christian Vogt. Dazu gibt es eine Sonderausgabe der MieterZeitung.

APRIL

HWB-Firmenflotte: Elektro statt Diesel

Auch die zukünftige Mobilität ist ein wichtiges Thema für die HWB. Daher wurden sämtliche Dieselfahrzeuge im firmeneigenen Fuhrpark nun durch Elektroautos ersetzt. Die Reaktionen sind positiv: Die E-Autos lassen sich gut fahren und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freuen sich, dass die HWB auch hier eine Vorreiterrolle einnimmt.

Initiative Wohnen.2050 – gemeinsam für den Klimaschutz

Wohnungsbestände klimaneutral zu entwickeln, ist für die HWB selbstverständlich. Aus diesem Grund hat sich die HWB mit 24 weiteren Partnern der „Initiative Wohnen.2050“ angeschlossen. Diese Initiative versteht sich als Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk zum Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft. Ziele sind unter anderem der Knowhow-Austausch zu Klimastrategien sowie die finanzielle Unterstützung auf Bundes- und Länderebene.

Mundschutz ist selbstverständlich

Das Tragen eines Mundschutzes gehört bereits zum HWB-Alltag. *„Trotz der Herausforderungen der Corona-Krise und den damit verbundenen Einschränkungen ziehen alle mit, von den Mieterinnen und Mietern über die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bis hin zu unseren Dienstleistern. Das macht uns stolz“*, sagt HWB-Geschäftsführer Norman Diehl.

MAI

Erster Nachhaltigkeitsbericht der HWB

Die HWB startet mit ihrem ersten Nachhaltigkeitsbericht, in dem sie ihre erreichten und geplanten Ziele veröffentlichen wird. Grundlage des im Oktober erscheinenden Berichtes sind 20 Kriterien und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemäß des „Deutschen Nachhaltigkeitskodexes“. Maßnahmen der HWB sind unter anderem die Umstellung auf E-Mobilität, energetische Sanierungen, das Bauen im Passivhaus-Niveau sowie ökologische Mieterstrommodelle durch Photovoltaikanlagen.

JUNI

Branchenmix und bezahlbares Wohnen

Neben dem Ziel, als Wohnungsbaugesellschaft bezahlbares innenstadtnahes Wohnen zu bieten, trägt die HWB auch zur Stadtentwicklung in Hofheim bei. Mit dem Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses „Jean Hammel“ möchte sie den Branchenmix in Hofheim positiv beeinflussen.

HWB-Geschäftsbericht 2019

Die HWB blickt auf der Jahrespressekonferenz mit ihrem Geschäftsbericht 2019 „BESONNEN HANDELN“ auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Für den Bestand wurden 2,1 Mio. Euro verwendet und der Jahresüberschuss von 996.000 Euro wird für neue Investitionen genutzt. Für eine Gebäudesanierung auf KfW-Niveau investierte die HWB 1,1 Mio. Euro. Zwei Neubau-Projekte wurden abgeschlossen und die Neue Stadtbücherei wird 2021 fertiggestellt sein.

JULI

Selbstbestimmt und gemeinschaftlich

Im Mai bezogen die ersten Mieterinnen und Mieter der Demenz-WG das Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus der HWB Am Klingenborn, in dem seniorengerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen und eine Demenz-Wohngemeinschaft vereint sind. Von Beginn an dabei ist die Case Management Pflege GmbH für die Koordination des Versorgungsprozesses und der Caritasverband für den Bezirk Main-Taunus e. V. für die 24-stündige Versorgung im Bereich der Alltagsbetreuung und Hauswirtschaft innerhalb der Demenz-Wohngemeinschaft.

Archäologische Funde bei der Neuen Stadtbücherei

Seit Baubeginn der Neuen Stadtbücherei fanden archäologische Untersuchungen statt. Funde wie die Teile alter Häuser aus dem letzten Jahrhundert zeigen, dass der Kellereiplatz früher deutlich tiefer lag. Neben der Hülle einer Roy Black-Single tauchten Steingut und weißglasierte Ware aus dem 19. Jahrhundert auf. Interessant sind die Reste eines Bachlaufs, der wohl deutlich vor dem Bau der Stadtbefestigung dort verlief.

Kurzzeitiges Outlet in Hofheim

Damit das ehemalige „Jean Hammel-Haus“ sinnvoll genutzt wird, offerieren Hofheimer Händler dort vorübergehend lukrative Sonderangebote. Während die HWB sämtliche Nutzungsoptionen prüft, unterstützt diese Lösung den lokalen Einzelhandel und bietet Interessierten eine günstige Einkaufsmöglichkeit.

100 Prozent Ökostrom Am Klingenborn

Wie in der Frankfurter Straße installierte die HWB nun auch auf dem Gebäude Am Klingenborn eine Photovoltaikanlage, die das Haus sowie eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge mit Ökostrom versorgt. Zusätzlicher Bedarf wird von lokalen Stromanbietern gedeckt und ist ebenfalls zu 100 Prozent ökologisch.

AUGUST

Rohbau der Neuen Stadtbücherei abgeschlossen

Seit Januar 2020 war der Kran auf der Baustelle der Neuen Stadtbücherei im Einsatz – jetzt ist der Rohbau abgeschlossen und es folgt die Dachabdichtung. Neben dem Neubau-Blog hat die HWB einen Container mit Informationsmaterial und Mustern einzelner Bauteile aufgestellt; diese Ausstellung wächst mit dem Baufortschritt.

HWB-Malwettbewerb: Bildwechsel in der Oranienstraße

Seit Mitte August verziert das Kunstwerk von Levy Luisa Reins, der weiteren Gewinnerin des laufenden HWB-Malwettbewerbs, das HWB-Gebäude in Langenhain. Es zeigt ein für den Ort typisches Fachwerkhaus, mit „Gally“, dem Pferd des Großvaters, im Hintergrund.

HWB lädt zum hybriden Werkstattgespräch

Zur Zukunft des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses in Hofheim-Diedenbergen wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt; die HWB soll hierbei die Potenziale des Gebäudebestands aufzeigen und den Beteiligungsprozess begleiten. Ziel ist, gemeinsam ein Konzept für eine nachhaltige Nutzung des Feuerwehrgerätehauses zu erarbeiten, das den Interessen der Vereine und der Bevölkerung Rechnung trägt. Das Auftakttreffen wurde per Internet-Live-Stream übertragen.

SEPTEMBER

Viele Vorteile für Lorsbach

Kinderbetreuung, Nahversorgung und nötigen bezahlbaren Wohnraum – dies alles möchte die HWB auf dem ehemaligen Nahkauf-Gelände für die Lorsbacherinnen und Lorsbacher verwirklichen. Wie schon bei der Neuen Stadtbücherei wird es zur Gestaltung eine Bürgerbeteiligung geben.

Wir begrüßen unsere neuen Azubis

Mit Leonie Deubel und Dennis Richter starten nun zwei weitere Auszubildende ihre Karriere als Immobilienkauffrau/-mann bei der HWB. Diese legt großen Wert auf die Ausbildung, was unter anderem die Quote von 12,5 Prozent, im Vergleich zu 4,8 Prozent in der gesamten Wohnungswirtschaft, beweist.

OKTOBER

Fassadengerüst für die Neue Stadtbücherei

Nach dem Abschluss des Rohbaus wird auf der Baustelle der Neuen Stadtbücherei nun das Fassadengerüst aufgestellt. Die Dachdecker beenden die Dämm- und Abdichtungsarbeiten und der Ausbau von Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro beginnt.

NOVEMBER

Neue Stadtbücherei: Dank an die Handwerker

Auch in der Pandemie wollte die HWB den Handwerkern für ihren Einsatz danken – so gab es statt einem Richtfest gut gefüllte Lunchpakete. Das haben sich alle mehr als verdient, schließlich ist die Baustelle trotz Corona weiter voll im Zeitplan. Derzeit werden sowohl die Alu-Fassadenelemente als auch die Fenster montiert, im Inneren laufen die Rohmontage der Heizungs-, Lüftungs- und Kältetechnik sowie der Sanitärinstallation und der Hauselektrik.

Ökologischer Baumbestand der HWB

Untersuchungen haben ergeben, dass die 1.153 Bäume der HWB rund 1.471 Tonnen klimaschädliches Kohlenstoffdioxid (CO_2) speichern können. Daher wird die Gesellschaft künftig verstärkt Bäume mit hohem CO_2-Speicherpotenzial pflanzen. *„Die Freianlagen der HWB tragen mit zum Klimaschutz in unserer Stadt bei und es ist ein wichtiges Zeichen, dass die HWB als hundertprozentige Tochter der Stadt Hofheim auch bei diesem Thema mit gutem Beispiel vorangeht“*, sagt Bürgermeister Christian Vogt.

DEZEMBER

DRK und einheimisches Gewerbe bleiben

Nach dem Erwerb des Grundstückes Wallauer Straße 4 in Langenhain wird die HWB das Vertragsverhältnis mit dem Deutschen Roten Kreuz und der Stadt Hofheim als neuer Vertragspartner fortführen. Mit dem DRK-Standort und der Joachim Blöchle GmbH als weiterem Mieter wird ehrenamtliches Engagement sowie ein lokales Gewerbe unterstützt.

Mode im Jean Hammel-Haus

Der erste neue feststehende Mieter Sudir Anand wird 2021 im ‚neuen‘ Jean Hammel-Haus Damen- und Herrenmode anbieten. Damit schließt die HWB eine Lücke im Hofheimer Einzelhandelsangebot. *„Diese Entwicklung ist ein schönes Weihnachtsgeschenk für unsere Innenstadt“*, sagt Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender Christian Vogt.

8 Key Facts über die HWB

STADT ENTWICKELN

HWB
HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

WIR SCHAFFEN LEBENSRÄUME

#

Wohnqualität hat nicht nur mit den Gegebenheiten innerhalb der vier Wände zu tun, sondern auch mit dem Umfeld. Dass die **Innenstadt lebendig und prosperierend** bleibt, muss im Interesse jedes Immobilien-Eigentümers sein, so auch der HWB. Das steht sogar so im Gesellschaftsvertrag. Mit mehreren Projekten nimmt sie ihre Rolle als Stadtentwicklerin wahr.

#

Sie hat das Wohn- und Geschäftsgebäude „Jean Hammel“ im Herzen Hofheims erworben – mit dem Ziel, die Immobilie im Bestand zu halten und **positiven Einfluss** auf den Branchenmix in der Hauptstraße zu haben.

#

Auch im Stadtteil Lorsbach hat sich die HWB entsprechend betätigt: Im Zentrum **entwickelt sie ein kleines, vitales Quartier** mit einem Nahkauf, Wohnraum und einer Kinderbetreuung in naher Zukunft.

DIGITAL VORANKOMMEN

Die Digitalisierung bei der HWB ist keine Reaktion auf die Pandemie. Eher das Gegenteil ist der Fall: Weil schon viele Prozesse entsprechend verändert wurden, erfolgte die Umstellung etwa auf

mobiles Arbeiten relativ geräuschlos.

Ob Reparaturmeldung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnungsabnahme – eine Vielzahl dieser Vorgänge wird

digital abgewickelt.

Auch im Bauprojektmanagement zeigte sich, dass es sich an vielen Stellen

ohne Papier

planen und vorankommen lässt.

Trotz der großen Erfolge auf dem Weg zum papierlosen Büro und dem mühelosen Umgang mit Online-Meeting-Tools ist die Geschäftsführung davon überzeugt, dass

persönlicher Kontakt

seine besonderen Qualitäten hat, die auch wieder mehr gelebt werden, sobald dies möglich ist.

VIELFALT IN FÜHRUNG

Die Verteilung der Führungskräfte bei der HWB beträgt

50:50.

Mitarbeitervielfalt und Chancengleichheit zeichnen die HWB unter anderem als attraktiven Arbeitgeber aus!

Die Fort- und Weiterbildung ist in einem

umfangreichen Personalkonzept

geregelt. Auch betriebliches Gesundheitsmanagement wird bei der HWB großgeschrieben. Im Corona-Jahr gibt es ein Online-Mitmachprogramm mit einem lokalen Fitness-Trainer.

Die Ausbildungsquote ist erfreulich hoch –

fünf der 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Azubis.

BÜRGER BETEILIGEN UND INFORMIEREN

#

Das Bürgerbeteiligungsverfahren zur Neuen Stadtbücherei hatte der HWB einen Preis beim Kongress der Bau- und Immobilienwirtschaft in Berlin eingebracht – für die HWB sind Bürgerbeteiligungsverfahren

gelebte Praxis.

#

Selbst zur Corona-Zeit, in der Präsenzveranstaltungen schwer zu realisieren waren und sind, klappte es: Um bei der Frage nach der zukünftigen Nutzung des Diedenbergener Feuerwehrhauses die relevanten Schlüsselakteure einzubeziehen, gab es einen

Informationstag mit Werkstatt-gesprächen und Live-Stream.

#

Für das Wohnprojekt Nord startete die Kommunikation. Unter anderem initiierte die HWB eine

Umfrage an die Jugendlichen im Quartier

zum neuen Ballsport-Areal. Partizipation wird hier großgeschrieben.

VERNETZT UND ENGAGIERT

Kommunikation ist für die HWB von allerhöchster Bedeutung.

Der ständige Austausch mit Fachleuten trägt dazu bei, dass die Organisation ständig dazulernt. Während der Pandemie, als aus vielen Präsenztreffen digitale Meetings wurden und die Frequenz der Konferenzen insgesamt geringer war, profitierte die HWB umso mehr von langfristig eingefädelten Netzwerk-Beziehungen.

Die HWB ist aktiv bei folgenden Netzwerken und Organisationen:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
- EURHONET European Housing Network
- hubitation – Innovationsnetzwerk
- Initiative Wohnen.2050 e. V.
- ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main

NACHHALTIG AGIEREN

#

Schon seit vielen Jahren agiert die HWB in vielen Bereichen intuitiv nachhaltig. Um den Prozess zu rationalisieren und besser steuern zu können, wurden intern sämtliche

Aspekte evaluiert, Ziele festgelegt

und zugehörige Maßnahmen definiert.

#

Die Ergebnisse wurden im vergangenen Geschäftsjahr erstmals der Öffentlichkeit und den Stakeholdern zugänglich gemacht – in Form eines

Nachhaltigkeitsberichts.

#

Hier finden sich alle relevanten Infos zu

ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten

des Themas – analog zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Fortsetzung folgt!

LANGJÄHRIGE BEZIEHUNGEN

Das gute Verhältnis

zu ihren Mieterinnen und Mietern spiegelt sich auf vielen Flächen – eine ist die Rubrik „HWB-Gesicht" in der quartalsweise erscheinenden MieterZeitung. Dort wird regelmäßig eine/-r der rund 1.800 Mieterinnen oder Mieter in Form einer Story vorgestellt.

#

Was lange währt, wird geehrt:

Die Mieterjubiläen

sind für die HWB seit langem ein Grund für eine kleine Feierstunde. Es gibt Urkunden und Blumen.

#

Auch die im Mieterbeirat besprochenen Anregungen und Wünsche spielen für den

Dialog eine wichtige Rolle.

#

Im Corona-Jahr zeigt sich die Fürsorge der HWB auch im

„Sicher-Wohnen-Programm".

Niemand musste sich wegen eines Mietverzugs Sorgen um seine Wohnung machen.

KLIMAFREUNDLICH BAUEN

#

Schon seit Jahren realisiert die HWB
Neubauten und Sanierungen
mit hohen energetischen Standards.

#

In den Gebäuden wird verstärkt
auf regenerative Energiegewinnung gesetzt.
Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen
spielen dabei zentrale Rollen –
übrigens auch in Bestandsgebäuden.

#

Maßgeschneiderte Mieterstrommodelle
sorgen für eine günstige,
lokale und ökologische Energieversorgung.
Auch die Fassadenbegrünung zahlt auf den Faktor Ökologie
ein, erhöht die Biodiversität und hilft,
Nachhaltigkeits- und Klimaziele zu erreichen.

#

Die optimale Ausnutzung der Bebauungsflächen
wirkt sich ebenfalls positiv aus – etwa auf den
Gesamtenergiebedarf
und potenzielle Transmissionswärmeverluste.

#2020 IN ZAHLEN

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ S. 42

GEWINN-/VERLUSTRECHNUNG S. 44

ANHANG S. 45

LAGEBERICHT S. 59

BESTÄTIGUNGSVERMERK S. 66

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktiva

in €	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**24.733,02**	**24.125,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.554.246,71	71.193.074,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.382.035,26	15.247.899,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	269.136,42	231.774,44
5. Anlagen im Bau	7.541.823,12	8.236.987,76
6. Bauvorbereitungskosten	730.886,28	433.117,21
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	21.477,11
	104.584.512,02	**96.470.715,11**
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	104.610.245,04	**96.495.840,13**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.898.079,46	3.738.664,58
2. Andere Vorräte	28.924,71	41.587,68
	3.927.004,17	**3.780.252,26**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	139.944,67	122.072,98
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.984,27	1.419,14
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.405,04	32.579,85
4. Forderungen gegen Gesellschafter	181.943,28	191.359,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	144.858,82	88.091,98
	508.136,08	**435.523,26**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	577.970,99	2.414.712,78
	577.970,99	**2.414.712,78**
	5.013.111,24	**6.630.488,30**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	69.033,38	51.301,99
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	100.482,67	77.755,19
	169.516,05	**129.057,18**
	109.792.872,33	**103.255.385,61**
Treuhandvermögen	**1.096.314,12**	**1.026.402,34**

Passiva

in €	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**3.785.610,00**
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	1.934.400,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. Andere Gewinnrücklagen	18.637.010,56	17.641.149,85
	25.253.821,61	**24.257.960,90**
III. Jahresüberschuss	781.849,89	995.860,71
	29.821.281,50	**29.039.431,61**
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	846.164,97	704.690,69
	846.164,97	**704.690,69**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.677.689,69	64.353.613,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.696.987,87	1.566.386,84
3. Erhaltene Anzahlungen	4.418.569,08	4.324.557,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	330.652,20	439.351,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.568,04	2.298.998,47
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	14.715,31	21.473,10
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 41.834,06; Vorjahr € 50.095,21) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.018,38; Vorjahr € 4.051,50)	52.418,03	54.186,59
	78.718.600,22	**73.058.567,11**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**406.825,64**	**452.696,20**
	109.792.872,33	**103.255.385,61**
Treuhandverbindlichkeiten	**1.096.314,12**	**1.026.402,34**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

in €	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.613.534,12	13.205.254,61
b) aus Betreuungstätigkeit	52.225,52	50.973,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.774,31	146.394,72
	13.737.533,95	**13.402.623,09**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	159.414,88	11.426,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	503.124,19	447.173,94
4. Sonstige betriebliche Erträge	216.302,56	284.498,48
	14.616.375,58	**14.145.721,74**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.445.838,03	5.313.164,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.592,57	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	10.713,34
	5.447.430,60	**5.323.877,34**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.415.788,63	2.072.904,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 160.671,63; Vorjahr € 146.587,36)	599.653,76	541.142,99
	3.015.442,39	**2.614.047,16**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.622.846,52	2.405.547,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.482.871,93	1.257.145,57
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 0; Vorjahr € 354,98)	26,74	2.948,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 1.014,08; Vorjahr € 0,00)	858.068,47	1.187.713,51
12. Ergebnis nach Steuern	**1.189.802,41**	**1.360.398,77**
13. Sonstige Steuern	407.952,52	364.538,06
	407.952,52	**364.538,06**
14. Jahresüberschuss	**781.849,89**	**995.860,71**

ANHANG

für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2020 der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Fremdkosten und den Eigenleistungen zusammen. Es wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Zuwendungen der öffentlichen Hand von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu kürzen. Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung von Gebäuden des Sachanlagevermögens anfallen, sowie eigene Architektenleistungen und Projektsteuerungskosten werden in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2020 wurden hierfür insgesamt T€ 503 (Vorjahr T€ 447) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden ab 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2020 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2020 gemessen/geschätzt und sind in einer Bestandsliste zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens.

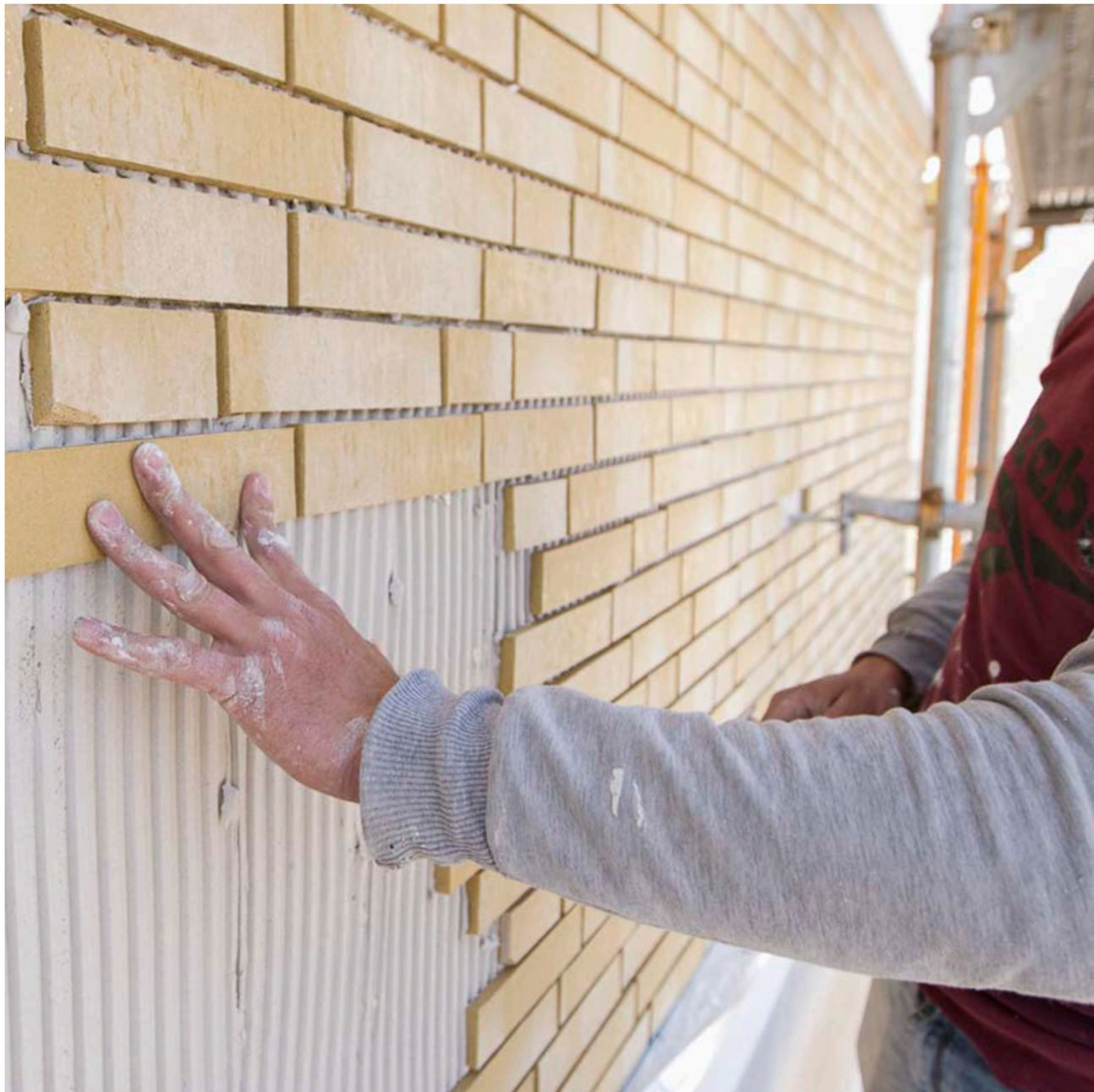
Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Sämtliche Forderungen aus Vermietung haben eine Laufzeit unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.



3. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN IN DER BILANZ

3.1 Angabe eines Anlagespiegels

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
in €	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	**237.671,78**	**14.399,00**	**0,00**	**0,00**	**252.070,78**	**213.546,76**	**13.791,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**227.337,76**	**24.733,02**	**24.125,02**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	111.511.147,19	3.502.893,72	803.152,44	5.761.536,63	119.972.425,10	40.318.072,44	2.100.105,95	0,00	0,00	0,00	42.418.178,39	77.554.246,71	71.193.074,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.938.428,18	2.556.109,21	0,00	0,00	21.494.537,39	3.690.528,57	421.973,56	0,00	0,00	0,00	4.112.502,13	17.382.035,26	15.247.899,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.562,97	79.470,13	23.698,08	46.460,30	1.307.795,32	973.788,53	86.976,01	22.105,64	0,00	0,00	1.038.658,90	269.136,42	231.774,44
Anlagen im Bau*	8.236.987,76	5.091.355,18	0,00	-5.786.519,82	7.541.823,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.541.823,12	8.236.987,76
Bauvorbereitungskosten	433.117,21	297.769,07	0,00	0,00	730.886,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	730.886,28	433.117,21
Geleistete Anzahlungen	21.477,11	0,00	0,00	-21.477,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.477,11
	141.453.104,65	**11.527.597,31**	**826.850,52**	**0,00**	**152.153.851,44**	**44.982.389,54**	**2.609.055,52**	**22.105,64**	**0,00**	**0,00**	**47.569.339,42**	**104.584.512,02**	**96.470.715,11**
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	141.691.776,43	**11.541.996,31**	**826.850,52**	**0,00**	**152.406.922,22**	**45.195.936,30**	**2.622.846,52**	**22.105,64**	**0,00**	**0,00**	**47.796.677,18**	**104.610.245,04**	**96.495.840,13**

* In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind 11.077,93 € und in der Position „Anlagen im Bau“ sind 3.926,56 € Fremdzinsen enthalten.

3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem Finanzierungsvertrag des Bauprojekts St. Bonifatius, Forderungen aus Schadensersatzansprüchen aus Bodenverunreinigungen sowie Forderungen aus Verwaltungstätigkeiten.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus der Vermietung an die Stadt Hofheim.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen in Höhe von T€ 4.389 (Vorjahr T€ 1.215) enthalten.

3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2020	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**0,00**	**0,00**	**3.785.610,00**
Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	0,00	0,00	1.934.400,00
Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	0,00	0,00	4.682.411,05
Andere Gewinnrücklagen	17.641.149,85	0,00	995.860,71	18.637.010,56
Gewinnrücklagen	**24.257.960,90**	**0,00**	**995.860,71**	**25.253.821,61**
Jahresüberschuss	**995.860,71**	**781.849,89**	**-995.860,71**	**781.849,89**
	29.039.431,61	**781.849,89**	**0,00**	**29.821.281,50**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 996) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.2020
Nicht genommener Urlaub	20.038,43	20.038,43	0,00	0,00	0,00	18.710,36	18.710,36
Interne Jahresabschlusskosten	11.500,00	11.500,00	0,00	0,00	0,00	11.500,00	11.500,00
Überstunden/Gleitzeit	53.035,14	53.035,14	0,00	0,00	0,00	64.660,81	64.660,81
Tantieme	25.000,00	24.000,00	1.000,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Zielvereinbarung Mitarbeiter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00	57.000,00
	109.573,57	**108.573,57**	**1.000,00**	**0,00**	**0,00**	**176.871,17**	**176.871,17**
Anwaltskosten	20.718,70	993,85	11.763,25	0,00	0,00	5.000,00	12.961,60
Abschluss- und Prüfungskosten	64.490,00	38.748,47	7.241,53	0,00	0,00	46.300,00	64.800,00
Hausbewirtschaftung/Betriebskosten	290.800,00	264.721,39	6.842,50	0,00	0,00	353.250,00	372.486,11
Ausstehende Rechnungen	14.170,00	13.431,03	738,97	0,00	0,00	16.601,00	16.601,00
Unterlassene Instandhaltung	68.000,00	52.636,17	15.363,83	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	48.050,85	3.505,76	0,00	308,00	0,00	10.000,00	54.853,09
Übrige Rückstellungen	88.887,57	64.598,65	8.400,00	706,08	0,00	55.997,00	72.592,00
	595.117,12	**438.635,32**	**50.350,08**	**1.014,08**	**0,00**	**562.148,00**	**669.293,80**
	704.690,69	**547.208,89**	**51.350,08**	**1.014,08**	**0,00**	**739.019,17**	**846.164,97**

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

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

	Gesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert
in T€		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.677 (64.354)	5.424 (5.754)	12.743 (11.294)	49.510 (47.306)	60.185 (58.417)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	4.697 (1.566)	135 (71)	884 (181)	3.678 (1.314)	4.654 (1.516)
Erhaltene Anzahlungen	4.419 (4.325)	4.419 (4.325)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	331 (439)	331 (439)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.528 (2.229)	1.528 (2.299)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	15 (21)	15 (21)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	52 (54)	52 (54)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**78.719** (73.059)	**11.904** (12.964)	**13.627** (11.475)	**53.188** (48.620)	**64.839** (59.933)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hofheim T€ 4.389 (Vorjahr: T€ 1.215)

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

3.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 170 (Vorjahr T€ 129) enthalten mit T€ 69 (Vorjahr T€ 51) Geldbeschaffungskosten. Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 100 (Vorjahr T€ 77) enthalten.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 237 (Vorjahr T€ 268), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 80 (Vorjahr T€ 97) und Mietvorauszahlungen von T€ 90 (Vorjahr T€ 88).

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€ 159 (Vorjahr T€ 11). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf T€ 503 (Vorjahr T€ 447).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 216 (Vorjahr T€ 284) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen (T€ 98; Vorjahr T€ 14) und Auflösungen von Rückstellungen (T€ 51; Vorjahr T€ 112) zusammen. Die Erträge aus früheren Jahren betragen T€ 23 (Vorjahr T€ 76). Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 90 (Vorjahr T€ 193).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 75 (Vorjahr T€ 5) enthalten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Treuhandvermögen

Mietkaution

in T€	2020	2019
Taunus Sparkasse	1.018	947
Frankfurter Sparkasse	78	79
	1.096	**1.026**

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 2020 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 90. Es entfällt mit T€ 21 auf die Abschlussprüfung, mit T€ 52 auf die Steuerberatung und mit T€ 17 auf betriebswirtschaftliche Beratung.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Erbbauzins	152	609	12.433	13.194
Leasingverträge Kfz	42	35	0	77
Miet- und Wartungsverträge	26	105	0	131
Übrige Verträge	401	222	16	639
	621	**971**	**12.449**	**14.041**

Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 6.388 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	29	4	33
Mitarbeiter im Regelbetrieb, Hauswarte u. a.	4	9	13
Gesamt	**33**	**13**	**46**

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

5.6 Nachtragsbericht

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

5.7 Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 782 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

5.8 Gesamtbezüge der Organe der Gesellschaft

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird unter Anwendung § 286 Abs. 4 HGB unterlassen.

Die Aufwandsentschädigungen des Aufsichtsrats betrugen in 2020 insgesamt T€ 5.

5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Christian Vogt	Bürgermeister (ab 09/2019)	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025
Wolfgang Exner	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023
Andreas Nickel	Kriminalbeamter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Michael Henninger	Geschäftsführer	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Madlen Overdick	Kreisbeigeordnete	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Alexander Kurz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Bernhard Köppler	Stadtrat	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Martin Hannappel	Referent Berichtswesen und Analyse	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Andreas Kärcher	Bankangestellter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Alexander Tulatz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Peter Vetter	Rentner	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Frank Härder	Architekt	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Waldemar Haux	Unternehmensberater	Hofheim	bestellt ab 04/2020 bis 09/2021

5.10 Ausschuss des Aufsichtsrats

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Alexander Kurz, Andreas Kärcher

5.11 Geschäftsführung

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

Hofheim am Taunus, den 23.04.2021
Die Geschäftsführung

Norman Diehl Josef Mayr

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2020

Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der Hofheimer Wohnungsbau GmbH 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, 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.

GESCHÄFTSVERLAUF

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 2020 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen

Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2020 wurden insgesamt 1.761 Wohneinheiten (Vorjahr 1.713) verwaltet, davon waren 1.698 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 63 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 244 Garagen, 950 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 303 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 21 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 7 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage.

Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt „WiR am Klingenborn“ konnte in 2020 fertiggestellt und ab April an die Mieter übergeben werden. Mit dem Projekt werden drei Wohnformen verwirklicht: seniorengerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen/Mehrgenerationenwohnen und eine selbst bestimmte ambulant betreute Demenz-WG.

In 2020 sind die Bauarbeiten für das Projekt „Neue Stadtbücherei“ an der Elisabethenstraße weiter fortgeschritten. Die Bebauung mit drei Gebäudeteilen für Gewerbe und Wohnen sieht eine Gesamtmietfläche von insgesamt rund 3.200 m² vor. Die Stadtbücherei mit integriertem Stadtarchiv wird eine Fläche von insgesamt rund 1.317 m² erhalten. Weiterer wesentlicher Mieter auf 1.416 m² wird die Taunus Sparkasse sein, die ihren Standort in Hofheim deutlich vergrößern wird. Zudem sind zwei öffentlich geförderte Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 135 m² vorgesehen. Zum Jahresende wurde der Rohbau fertiggestellt. Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen.

Die HWB hat im August 2020 das Wohn- und Geschäftshaus „Jean Hammel“ in der Hauptstraße 57 erworben. Nach einem Umbau in 2021 sollen hier zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten ab Herbst 2021 vermietet werden können.

Modernisierung/Instandhaltung

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 14 auf T€ 1.555 (Vorjahr T€ 1.569) gesunken.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 12,70 € (Vorjahr 13,11 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2020 hat sich gegenüber 2019 um T€ 6.538 auf T€ 109.793 (Vorjahr T€ 103.255) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten bei Anlagen im Bau sowie Grundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen.

Im Jahr 2020 ist ein sich aus dem ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 782 (Vorjahr T€ 996) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 29.821 (Vorjahr T€ 29.039) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,2 % (Vorjahr 28,1 %).

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 6.455 an. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 12.184 aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 4.230. Außerplanmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 1.500 vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden T€ 803 an Finanzierungszuschüssen vereinnahmt.

Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 578 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 8.050 (Vorjahr T€ 4.061) – davon waren am Bilanzstichtag T€ 2.100 (Vorjahr 0 T€) in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben. Die Erhöhung der Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie resultiert aus einem neuen Universalvertrag in Höhe von T€ 4.500, der wahlweise als Kontokorrentkredit, geldmarktnaher Kredit, Avalkredit oder langfristiges Darlehen genutzt werden kann.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.305 (Vorjahr T€ 3.819). Dieser lag um T€ 1.782 unter dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -11.542 (Vorjahr T€ -7.710) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 6.400 (Vorjahr T€ 5.356) resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen von T€ 5.730 und Zinszahlungen von T€ 857. Dem stehen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 12.184 und Finanzierungszuschüsse von T€ 803 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.837 verringert.

Ertragslage

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

in T€	2020	2019	Abweichung
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	8.327	7.904	423
Andere aktivierte Eigenleistungen	503	447	56
Gesamtleistung	**8.830**	**8.351**	**479**
Andere betriebliche Erträge	266	294	-28
Betriebsleistung	**9.096**	**8.644**	**452**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2	11	-9
Personalaufwand	3.015	2.614	401
Abschreibungen	2.623	2.406	217
Andere betriebliche Aufwendungen	1.405	1.239	166
Zinsaufwand	858	1.188	-330
Gewinnunabhängige Steuern	408	365	43
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**8.311**	**7.821**	**490**
Betriebsergebnis	**785**	**823**	**-38**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	0	3	-3
Neutrales Ergebnis	-3	170	-173
Jahresüberschuss	**782**	**996**	**-214**

Die Umsatzerlöse sind um T€ 335 auf insgesamt T€ 13.737 gestiegen und unterschreiten die geplanten Umsatzerlöse für 2020 in Höhe von T€ 13.855. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Dieser Bereich verzeichnet auch den überwiegenden Anteil an den Umsatzerlösen, der sich von T€ 13.205 um T€ 409 auf T€ 13.614 erhöht hat. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr an (T€ 3.829; Vorjahr T€ 3.704). Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist zudem auf höhere Miet- und Pachterlöse zurückzuführen, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 208 angestiegen sind.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 56 an.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 5.313 im Vorjahr um T€ 133 auf T€ 5.466 erhöht, liegen jedoch unterhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2020 (T€ 5.695).

Das Betriebsergebnis der HWB liegt unterhalb des Vorjahres (T€ 785; Vorjahr T€ 823).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2020 bei T€ -3 und ist einerseits durch die Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge und Aufwendungen aus früheren Jahren geprägt. Im Vorjahr belief sich das neutrale Ergebnis auf T€ 170, das im Wesentlichen auf Rückstellungsauflösungen zurückzuführen war.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von T€ 782 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2020 (T€ 705).

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken der künftigen Entwicklung

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 „Compliance“ (Betriebsvereinbarung) ergänzt das interne Kontrollsystem. Die entsprechenden Compliance-Aktivitäten werden vierteljährlich betrachtet und der Geschäftsführung berichtet.

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 0,19 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

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

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen.

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 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Chancen der künftigen Entwicklung

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.

Das Projekt „Neue Stadtbücherei" ist für die HWB hinsichtlich des Gesamtvolumens sowie im Hinblick auf die Stadtentwicklung ein wesentliches Neubauprojekt und verspricht auch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsformen für die Zukunft für die HWB viele Vorteile. Die Bauarbeiten starteten in 2019 und die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

In 2020 wurde die Liegenschaft „Alt Lorsbach 6" gekauft. Hier sollen zukünftig u.a. eine KiTa, Einzelhandel und mehrere Wohneinheiten entstehen. Die Planungsvorbereitungen und öffentliche Beteiligung sollen in 2021 beginnen. Der Baubeginn ist für 2022 angedacht und die Fertigstellung im Jahr 2024.

Die HWB wird in 2021 mit dem Bau des neuen Gebäudes für den Stadtteiltreff, Homburger Straße, beginnen. Das zu errichtende Gebäude wird Räumlichkeiten für den Stadtteiltreff sowie vier Wohneinheiten umfassen. Die geplante Fertigstellung ist für Anfang 2023 vorgesehen.

Beim Projekt „Hofheimer Straße" ist der Abriss von zwei Bestandsgebäuden sowie der anschließende Neubau von drei Gebäuden einschließlich Tiefgarage geplant. Es sollen hier rund 22 Wohneinheiten entstehen. Die Bauarbeiten sollen Ende 2021 beginnen. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

In 2021 soll mit den bauvorbereitenden Arbeiten für das Projekt „Hinter der Höchster Straße" begonnen werden. Im Rahmen des Neubaus von vier Gebäuden sollen insgesamt rund 60 Wohneinheiten entstehen. Der Baubeginn soll in 2022 stattfinden. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

Im Rahmen einer Portfolio-Analyse wurde 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.

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 710 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

T€	Plan 2021
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.900
Instandhaltungsaufwendungen	1.907
Personalaufwand	3.242
Abschreibungen	2.748
Zinsaufwand	965

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 23.04.2021

Norman Diehl (Geschäftsführer)

Josef Mayr (Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 23. April 2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch	Schultze
Wirtschaftsprüfer	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 Aufsichtsrates: Bürgermeister Christian Vogt
Geschäftsführer: Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH); Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)
Verantwortlich für den Inhalt nach §55 AbS. 2 RStV: Norman Diehl

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

Druck:
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6 | 60386 Frankfurt am Main
www.zarbock.de

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
Paper made from recycled material
FSC® C003425

klimaneutral
natureOffice.com | DE-077-367729
gedruckt

Bildnachweise:
Titel: Planergruppe ASL; luxfeld digital art; HWB; Michel Lask (Hauptsache Kommunikation); Sylvie Kenakale (Hauptsache Kommunikation); Google, Kartendaten 2021; S. 9 – 14: Dennis Möbus; S. 16/17: HWB; S. 17 (oben): Patrick Parchment, S.17 (unten): Hauptsache Kommunikation; S. 18 – 23: HWB; S.26: Suwatchai Pluemruetai/shutterstock.com; S.34–36: Hauptsache Kommunikation; S. 38: foxbat/shutterstock.com; S. 47: HWB; S.50/51: Dennis Möbus; S. 52/53: HWB

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