HWB

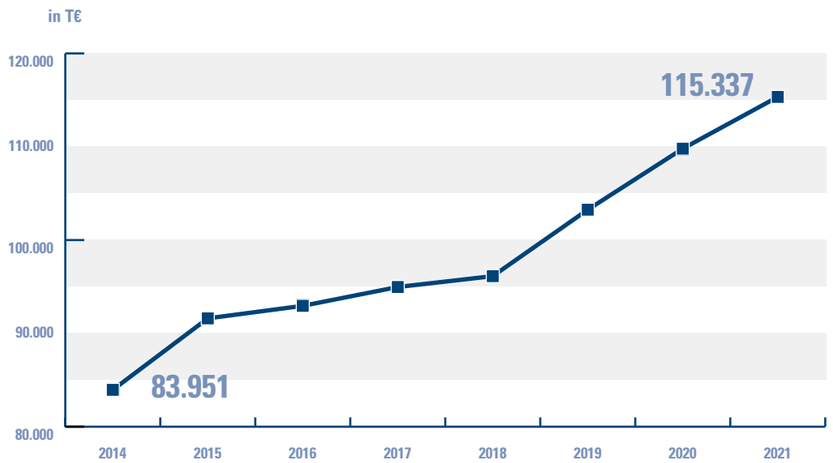
HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

WERTE SCHAFFEN
PARTNER SEIN

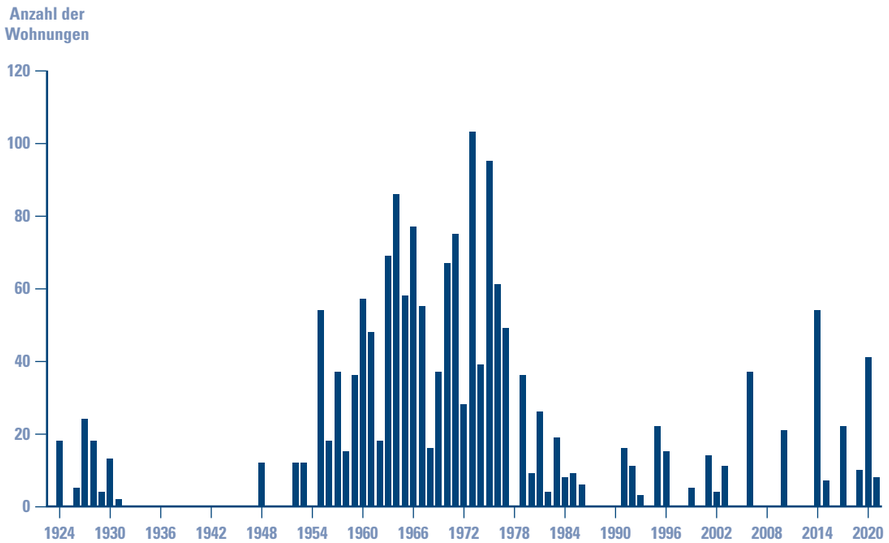
GESCHÄFTSBERICHT 2021

TOP FACTS

Entwicklung der Bilanzsumme



Baujahre des gesamten Bestandes

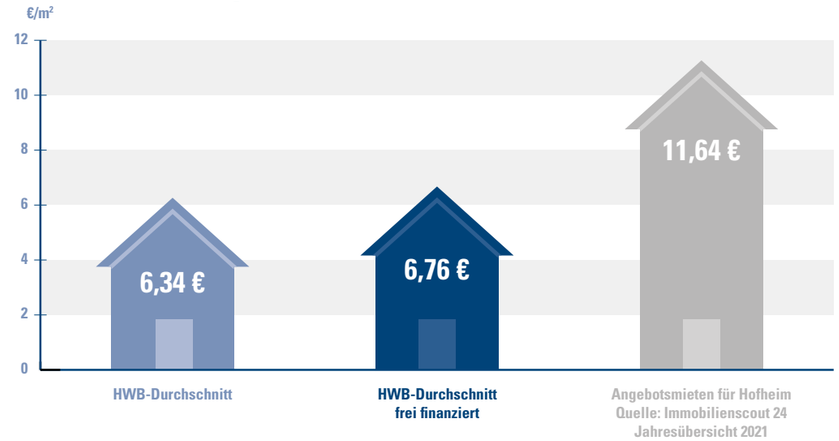


TOP FACTS

Wohnungen*

Wohnungssuchende Haushalte*

Mietpreise HWB und Hofheim**



* zum 31.12.2021

** durchschnittliche monatliche Grundmiete €/m² in 2021

INHALT

/ GESPRÄCH & CHRONIK

6 **Interview**
Der Aufsichtsratsvorsitzende und die HWB-Geschäftsführer über ein Jahr voller Herausforderungen

12 **Chronik**
12 Monate in Bildern und Geschichten

/ PARTNER SEIN, MEHRWERTE SCHAFFEN

18 **Perspektiven**
Partner blicken auf die HWB

30 **Großprojekt ziert das Zentrum**
Die Neue Stadtbücherei

/ 2021 IN ZAHLEN

36 **Bilanz**

38 **Gewinn- und Verlustrechnung**

39 **Jahresabschluss online**

„WIR BLEIBEN MUTIG, AUCH IN SCHWEREN ZEITEN!“

Norman Diehl und Josef Mayr, die Geschäftsführer der HWB, und Aufsichtsrats-Chef Bürgermeister Christian Vogt über das zweite Krisenjahr in Folge, die Konsequenzen des KfW-Förderstopps und die zahlreichen Entwicklungen, die Hoffnung machen, dass die Gesellschaft trotz aller Widrigkeiten auf dem besten Weg ist.

Schön, dass wir uns nach zwei Jahren zum ersten Mal wieder in Präsenz zum Interview treffen. Immerhin. Dennoch findet es in schwierigen Zeiten statt. Abgesehen vom Krieg in Europa gilt es, die Pandemiefolgen mit Rohstoffknappheit und hohen Energiekosten sowie den KfW-Förderstopp zu verarbeiten. Inwieweit hat sich dies alles auf den Wirkungskreis der HWB und auf Sie ausgewirkt?

Christian Vogt: Es ist weiterhin eine merkwürdige Zeit. Ich bin jetzt seit zweieinhalb Jahren Bürgermeister, davon waren zwei Jahre Pandemie und seit dem 24. Februar wissen wir, dass eine neue Zeit gekommen ist. Das macht sehr nachdenklich, lässt einen vielleicht die eine oder andere Entscheidung noch bewusster treffen, denn Frieden ist nicht mehr selbstverständlich und unser Alltag demnach auch nicht mehr.

Norman Diehl: Schon vor dem 24. Februar hatten wir ja durchaus Sorgen, aber das, was danach passiert ist, lässt natürlich all die Themen in einem anderen Licht erscheinen. Wir haben dazu eine virtuelle Mitarbeiter:innen-Versammlung gemacht und Gespräche angeboten, da man nicht per se erwarten kann, dass sich jede und jeder bei der Arbeit abschirmen kann. Es gab Mitarbeiter:innen, die weinend vor mir standen, weil sie mit der Situation in der Ukraine überfordert sind und das wollen wir ernst nehmen.

Josef Mayr: Nach zwei Jahren Pandemie hatte wohl jeder Hoffnung auf etwas Normalität. Wir hatten die Versorgungsengpässe ganz gut geregelt und das Thema Energiekosten war für uns auch nicht neu, und jetzt haben wir das nächste große Thema. Der Ukraine-Krieg wird in Bezug auf Lieferketten und Energie noch äußerst kritisch werden. Und dann kommt noch der Förderstopp der KfW. Die Herausforderungen sind nicht kleiner geworden.

Lassen Sie uns auf die Entwicklung im Geschäftsjahr blicken. Wie ist es aus Sicht des Gesellschafters gelaufen?

Vogt: Wir sind in den letzten Zügen, was die Stadtbücherei angeht und können jetzt schon sagen: Es ist ein wunderbarer Gewinn für unsere Innenstadt. Mich freut auch, dass bereits Ende Februar bei anfangs niedrigerer Temperaturen das Café oft voll besetzt war. Auch mit der Entwicklung bei Projekten wie in der Hauptstraße sind wir zufrieden. Im Jean-Hammel-Gebäude sind die Läden im Erdgeschoss und zweiten Obergeschoss bezogen. Das war eine richtige Entscheidung im Rahmen der Wirtschaftsförderung und der Innenstadtentwicklung. Dazu kommen die Projekte in den Stadtteilen – mutige Projekte: Neue Platzgestaltung Dorfkirche, die Bauprojekte in Lorsbach. Hier schaffen wir Werte. Und wir gehen neue Wege – wie etwa bei der Kooperation mit dem Käufer des POLAR Mohr-Areals, wo die HWB 20 Wohnungen übernimmt und dringend benötigte Kita-Plätze schafft, indem sie Räume ausbaut.

Der generelle Blick auf das HWB-Wirtschaftsjahr, wie fällt der aus, Herr Diehl?

Diehl: Wir sind weiterhin auf Wachstumskurs. Die Bilanzsumme wird steigen von 109 Millionen Euro auf 115 Millionen Euro, es geht also in Anführungszeichen nur in eine Richtung. Und der Jahresüberschuss wird bei über 800 Tausend Euro liegen, was auch zwingend nötig ist, weil wir für die Neubauprojekte Gewinne brauchen und zudem unsere Kapitalsituation entsprechend stärken wollen. Schließlich verzeichnen wir eine signifikant steigende Zahl von Wohnungssuchenden, nicht zu vergessen, dass rund 3.500 Menschen schon bei uns wohnen.

Christian Vogt,
Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender

„Bei allen Baugebieten, die entstehen, spielt die HWB bei der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum eine Schlüsselrolle.“

Herr Mayr, wie war das Jahr aus baulicher Sicht?

Mayr: Von den Projekten her ist die Stadtbücherei sicher das bedeutendste, das wir zumindest baulich abschließen konnten, wenngleich sie natürlich noch eingerichtet werden muss, bevor Umzug und Eröffnung stattfinden können. Es gab aber auch Projekte, die sich in der Planungsphase befanden, bevor uns Anfang des Jahres der Förderstopp schockte – etwa die Sanierung am Forsthaus, der neue Stadtteiltreff, die 20 Wohnungen in der Hofheimer Straße.

Wichtiges Stichwort. Im Januar wurde aufgrund einer Entscheidung der neuen Koalition im Bund die KfW-Förderung nach bisherigem Standard aufgehoben. Mit welchen Folgen für die HWB?

Vogt: Ich kann dazu nur sagen, es war die falsche Entscheidung zur falschen Zeit – sowohl für private Hausbauer als auch für die kommunalen Baugesellschaften. Warum? Die HWB muss immer auch den sozialen Auftrag mit einpreisen, wie soll das also künftig funktionieren angesichts wachsender Baukosten und steigender Zinsen. Unsere Planungssicherheit ist dadurch weg? Ich hoffe sehr, dass noch im laufenden Jahr ein Nachfolge-Förderprogramm kommt.

Diehl: Im Gesamtverband der Wohnungsunternehmen mit rund 3.000 Unternehmen, dem wir angehören, gab es unlängst eine Umfrage. Thema: Folgen des Förderstopps. Über 50 Prozent haben gesagt, dass sie Projekte schieben müssen, und 25 Prozent haben laufende Projekte sogar ganz gestrichen. Wenn man dies dem Ziel der Bundesregierung gegenüberstellt, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, ist ein Gap unausweichlich.

Was werden konkrete Konsequenzen sein?

Diehl: Die Folge wird sein, dass es weniger Förderanträge und damit weniger Bauanträge gibt. Wir werden in zwei bis drei Jahren eine große Lücke haben. Gleichzeitig wird die Förderlücke zu steigenden Mieten führen. Auch wenn wir prinzipiell hinter dem Grundsatz des nachhaltigen Bauens stehen. Aber das Problem ist, dass wir im Hier und Jetzt die Mittel benötigen. Umso wichtiger ist für uns, dass wir einen Gesellschafter haben, der von uns keine Ausschüttung fordert beziehungsweise nicht die Gewinnmaximierung Ziel ist. Insofern werden wir die Projekte umsetzen, die einen gesellschaftlichen Nutzen haben. Es wird aber auch Projekte geben, bei denen wir abwarten müssen.

Das heißt, die HWB gehört nicht zu den 25 Prozent, die Projekte in die Tonne schieben müssen?

Mayr: In die Tonne muss zum Glück nichts. Aber es macht die Planung schwieriger. Gerade weil wir energiesparend bauen, ist die Planung aufwändig und langwierig und wenn es dann von heute auf morgen heißt, dass die Kasse leer ist, stellt uns das vor grundlegende Probleme. Bei kleinen Projekten kann man das als Gesellschaft vielleicht noch kompensieren, aber bei größeren ist das nicht machbar. Insofern sitzen wir gerade zwischen den Stühlen.

Wechseln wir das Thema. Der diesjährige Geschäftsbericht ist mit dem Titel „Werte schaffen, Partner sein“ überschrieben. Wie gut ist die Partner-Landschaft der HWB und inwiefern hilft sie vielleicht auch in der herrschenden Situation?

Diehl: Die ist enorm wichtig. Für uns als öffentliches Wohnungsunternehmen ist es essentiell, mit Partnern auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten, zu denen ich im Übrigen den ganzen Stakeholder-Kreis und das politische Umfeld dazunehmen möchte. Dabei wollen wir zunächst einmal selber als verlässlicher Partner wirken und haben sicherlich den Vorteil, als öffentliches Unternehmen eine Seriosität auszustrahlen und darzustellen. Unsere Partnerstruktur symbolisiert zudem gelebte Vielfalt.

Mayr: Wenn wir aufs Handwerk schauen, das für uns besonders wichtig ist, weil wir pro Projekt oft 20 bis 30 Firmen gleichzeitig beschäftigen, profitieren wir von dieser Verlässlichkeit. Denn bei unserem Handwerkerpool ist bekannt, dass von uns immer wieder mit Aufträgen zu rechnen ist, und auch wenn es mal eng zugeht, schieben unsere Partner unsere Projekte auch mal zwischen rein oder helfen bei Materialknappheit.

Vogt: Als Bürgermeister bin ich sehr froh und dankbar, dass die HWB Partner der Stadt ist. Wir werden von allen anderen Städten aus dem Main-Taunus-Kreis tatsächlich für die HWB bewundert. Sie ist Partner der Bürger, nicht nur ihrer Mieterinnen und Mieter, zu erleben auch im neuen Stadtteiltreff, der gerade im Norden neu entsteht. Die HWB ist auch Partner für städtische Mitarbeiter:innen – im Quartier-HochVier in der Höchster Straße sollen 10 von 60 Wohnungen für städtische Bedienstete sein. Und die Liste der Partner, für die sie da ist, ist damit noch nicht komplett.

Dennoch ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist. Inwiefern kann oder muss Verdichtung ein Thema sein, um mehr Räume zu schaffen?

Vogt: Zunächst mal ist zu sagen, dass wir als Stadt bei jedem größeren Projekt die HWB als Kooperationspartner mitnehmen. Das haben wir bei der Neuen Stadtbücherei und dem Werk II von POLAR Mohr gesehen. Bei allen Baugebieten, die entstehen, spielt die HWB bei der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum eine Schlüsselrolle. Nachverdichtung ist kein Patentrezept, aber manche Wohngebiete – etwa in der Berliner Straße oder auch in Hofheim-Nord weisen eine relativ großzügige Bauweise auf, da sie in den 50er-/60er-Jahren entstanden sind. Hier könnte man nachverdichten, aber das geht nur im Einvernehmen mit den HWB-Bewohner:innen und der Nachbarschaft – das muss man ganz deutlich sagen.

Die HWB hat in den vergangenen Jahren deutlich an ihrer Positionierung gearbeitet. Neben dem sozialen Auftrag wird sie auch stärker als Stadtentwicklerin wahrgenommen. Verstehen die Menschen schon gut genug, für welche Zielgruppen die HWB noch da ist?

Diehl: Da kommen wir aus meiner Sicht mit großen Schritten voran – auf der strategischen Ebene. Das wollen wir nun – mit dem Aufsichtsrat abgestimmt – gemeinsam vorantreiben, damit sich diese Erkenntnis auf breiter Fläche durchsetzt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es für Menschen mit sehr niedrigen Einkommen und solchen mit großen Einkommen Möglichkeiten gibt, an Wohnungen zu kommen. Der klassische Mittelstand hat in Metropolregionen – und damit in einer Stadt wie Hofheim – hingegen große Schwierigkeiten damit. Gemäß unserem Gesellschaftsvertrag wollen wir dieses Jahr stärker bekannt machen, wer alles die Möglichkeit hat, über uns eine Wohnung zu beziehen. Da wird sich mancher wundern.

„Für uns als öffentliches Wohnungsunternehmen ist es essentiell, mit Partnern auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten."

Norman Diehl,
HWB-Geschäftsführer

„Es ist eine Dynamik entstanden, die in den kommenden Jahren sehr herausfordernd sein wird."

Josef Mayr,
HWB-Geschäftsführer

Vielleicht noch ein Wort zur Nachwuchssuche in den eigenen Reihen. Neben der Ausbildung gibt es künftig auch die Möglichkeit, dual bei der HWB zu studieren. Wie läuft das Recruiting?

Diehl: Auch wenn wir Krisen zu bewältigen haben, dürfen wir nicht die demographische Situation vergessen. Diese bringt mit sich, dass in den nächsten Jahren viele die Möglichkeit haben, in den Ruhestand zu gehen. Das wird uns als Arbeitgeber treffen – insofern müssen wir intensiv schauen, dass wir für Nachwuchs sorgen. Das tun wir auf der einen Seite weiterhin über Azubis, aber wir wollen auch denen gerecht werden, die den akademischen Grad suchen und studieren wollen. Wir wollen da bewusst ergänzen und haben in der Wohnungswirtschaft und dem europäischen Bildungszentrum in Bochum gute Kooperationspartner. Dort gibt es Studiengänge, die sich klassisch Real Estate widmen, aber auch solche zu Nachhaltigkeitsthemen. Wir sehen da eine große Chance.

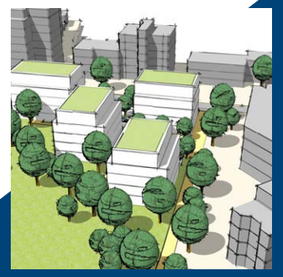
Abschlussrunde. Was sind aus Ihrer Sicht die großen Herausforderungen der nächsten Zeit?

Vogt: Ich gehe jetzt nicht auf die Projektebene ein, sondern unterstreiche nochmal die enorme Bedeutung des demographischen Wandels – meiner Ansicht nach ist dies das große Thema, das wir vor der Brust haben.

Mayr: Energiepreise, Rohstoffe, Lieferketten. Diese Aspekte werden das Bauen schwieriger planbar machen. Es ist eine Dynamik entstanden, die in den kommenden Jahren sehr herausfordernd sein wird.

Diehl: Ich antworte mal, wie wir den Herausforderungen begegnen werden: Die Rahmenbedingungen annehmen, weiterhin umsichtig sein. Und mutig bleiben trotz widriger Umstände.

2021
FRÜHLING



Größtes Wohnungsbauprojekt in 40 Jahren

Für den Norden Hofheims verkündet die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft die Entwicklung ihres größten Bauprojekts seit 40 Jahren: Auf 4.200 m² sind vier Häuser mit 60 geförderten und freien Wohnungen geplant. Mit diesem Projekt schafft die HWB dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum in Hofheim. Für den weichenden Bolzplatz entsteht in direkter Nachbarschaft ein großes Ballsport-Areal für die Jugend.

Tolle Motive an Langenhainer Hausfassade

Das Feuerwehrhaus, die Kirche, das Familienzentrum und die Wilhelm-Busch-Schule – die Siegerbilder des 6. Schülermalwettbewerbs der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft verzieren in den kommenden zwei Jahren das HWB-Gebäude an der Oranienstraße. Traditionsgemäß erhalten die Gewinner:innen ein kleines Geschenk und der Förderverein der Schule einen Scheck über 300 Euro.

Foodrevolution in der Neuen Stadtbücherei

Die HWB freut sich über ihren künftigen Mieter: Carmelo Riccardo Cali wird im so genannten Kleinen Haus des Gebäudeensembles Neue Stadtbücherei sein eigenes Restaurant „1811“ eröffnen. Nach dem Motto „1 Tisch – 8 Personen – 1 Koch – 1 Menü“ bietet der erfahrene Hofheimer Foodexperte außergewöhnliche Kreationen der modernen und traditionellen sowie regionalen und internationalen Küche.

Brautkleider und Modetrends in der Hauptstraße

Die aufwendigen Sanierungsmaßnahmen im Jean Hammel-Haus laufen auf Hochtouren. Neben dem „Modewerk“ wird auch „MAIN BRAUT“ einziehen. Damit konnten in verhältnismäßig kurzer Zeit alle Gewerbeflächen im Jean Hammel-Haus neu besetzt werden.

2021
SOMMER

Mediterraner Flair und Meze am Kellereiplatz

Mit Kaffeespezialitäten, Kuchenvariationen und Meze („griechischen Tapas“) wird das „Café Kókkos“ schon bald die Hofheimer:innen verwöhnen. Janni Mantzafleris sorgt mit Tochter Melina und Sohn Vasili für eine weitere kulinarische Bereicherung in der Neuen Stadtbücherei.

Neue Trikots für den SV 09 Hofheim

Die B-Jugend des SV 09 Hofheim startet dank der HWB mit neuen Trikots in die nächste Saison.
Die HWB sieht sich als ein regionales Unternehmen, das gegenüber den Einwohner:innen der Stadt Hofheim eine soziale und gesellschaftliche Verantwortung hat. Daher fördert sie ausgewählte Aktionen.

Großartige HWB-Jahresbilanz 2020 – weiter anpacken!

Die hundertprozentige Tochter der Stadt Hofheim blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2020 zurück und präsentiert im neuen Geschäftsbericht ihre aktuellen und zukünftigen Projekte.
Der erwirtschaftete Überschuss von 782.000 Euro wird für Investitionen genutzt: Sei es die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums, die Stadtentwicklung oder die energetische Sanierung – die HWB packt weiter an!

Fußballcamp mit Charly Körbel und Attila

Die HWB ermöglicht ein Fußballcamp der Eintracht Fußballschule auf dem Vereinsgelände des 1. FC 1957 Marxheim und lädt Kinder von HWB Mieter:innen und des Vereins ein, einmal zu „trainieren wie die Profis“. Selbst Eintracht-Legende Charly Körbel sowie das Eintracht-Maskottchen „Attila“ sind dabei.

2021
HERBST

Praktikum gesucht – die HWB unterstützt

Hilferuf der Elisabethenschule: Aufgrund der Corona-Pandemie werden dringend Praktikumsplätze gesucht. Die HWB reagiert sofort und stellt mit einem besonderen Präsenz- und Homeoffice-Modell drei Praktikumsplätze zur Verfügung.

Hessischer Contracting-Preis für die HWB

Zum ersten Mal verleihen das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen sowie der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland den Hessischen Contracting-Preis. Die HWB und die Süwag (SGEW) werden für die zukunftsweisende Energieversorgung des QuartierKraftwerks in der Frankfurter Straße ausgezeichnet.

Azubis herzlich willkommen!

Die HWB legt großen Wert auf die Ausbildung und gibt jungen Menschen jedes Jahr die Chance auf einen qualifizierten Berufseinstieg. Seit diesem Jahr besuchen die Azubis darüber hinaus die EBZ Business School in Bochum. Mit Linda Hittel beschäftigt die HWB ab August insgesamt vier Auszubildende mit der Chance auf qualifizierte Weiterbildungsmöglichkeiten.

2021
WINTER

Investitionen für Mieterinnen und Mieter sowie den Klimaschutz

Die Mieter:innen der Mehrfamilienhäuser Am Forsthaus 13 und 15 können sich ab Frühjahr 2022 auf umfangreiche Renovierungen freuen. Neben einem wichtigen Beitrag zum Klimaschutz sind die Dämmung und die Modernisierung der Fenster, Eingangstüren, Treppenhäuser, Heizungen und Bäder auch wirkungsvolle Verbesserungen für die Mieter:innen.

Zusammenarbeit von Instone und HWB

Instone Real Estate, einer der führenden Wohnentwickler Deutschlands, plant auf einem ca. 8.000 m² großen Areal an der Homburger Straße den Bau von neun Mehrfamilienhäusern. Die HWB beabsichtigt davon ca. 20 geförderte Wohnungen sowie die geplante Kindertagesstätte zu übernehmen. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen im Vordergrund – sämtliche Wohneinheiten werden den Effizienzhaus-Standard KfW 40 erfüllen.

Vielfältiges Angebot für Lorsbach

Kinderbetreuung, Nahversorgung und bezahlbarer Wohnraum – dieses Paket schnürt die HWB für den Hofheimer Stadtteil Lorsbach. Entstehen soll das neue, vitale Quartier im Ortsmittelpunkt auf dem ca. 1.300 m² großen Gelände des ehemaligen Nahkauf-Markts. In einer hybriden Infoveranstaltung stellt die HWB die Projektpläne interessierten Bürger:innen vor.

DIE HWB UND IHRE PARTNER:INNEN

Ob langjähriges Teammitglied, Mieter:in oder Dienstleistende – die HWB kann auf das Fundament einer gewachsenen Struktur von Partner:innen bauen.

GRÜNER DAUMEN HOCH
ELFERT GARTENBAU

„Seit Jahrzehnten werden wir freundlich behandelt!“

Gartenbau Elfert ist seit Generationen für die HWB tätig. Schon als Friedrich Elfert, der Vater des heutigen Firmenchefs Klaus Elfert, noch den Betrieb führte, war die Firma für die HWB im Einsatz – in Zahlen seit 40 Jahren. Die Firma mit Sitz im Hofheimer Nordring existiert seit 1971 und übernimmt klassische Grünflächenpflege und Gartengestaltung. Landschaftsgärtnermeister Klaus Elfert beschäftigt fünf Mitarbeiter:innen im Außenbereich, Ehefrau Monika ist im Büro tätig.

Klaus Elfert vor dem HWB-Forum – eine der Stätten, an denen der Gartenbauprofi für die HWB tätig ist.

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Klaus Elfert, Geschäftsführer Elfert Gartenbau Hofheim

Herr Elfert, welche Arbeiten übernimmt Elfert Gartenbau für die HWB?
Hauptsächlich Grünflächenpflege. Wir betreuen circa 95 Prozent des Gesamtbestandes der HWB. Wir führen aber auch Erneuerungen und Reparaturen durch und nehmen Umgestaltungen vor.

Was macht die Arbeit besonders?
Es ist wichtig, immer mobil erreichbar zu sein, um auch kurzfristig eingreifen und helfen zu können – zum Beispiel wenn Gefahr im Verzug ist, Äste oder ganze Bäume absturzgefährdet sind oder zu Stolperfallen werden können.

Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit Ihrem Auftraggeber?
Die Zusammenarbeit ist angenehm. Wir werden immer freundlich behandelt.

AKTIV UND ENGAGIERT MIETERIN CHRISTINE SOBOTTA-KIPP

Christine Sobotta-Kipp im Gymnastikraum im Hofheimer Norden. Dieser wurde gemeinsam mit der HWB eingerichtet und ist Ort der Begegnung und Aktion.

„Die HWB ist ein stets zuverlässiger Partner.“

Christine Sobotta-Kipp ist eine Mieterin, wie man sie sich nur wünschen kann: Sie ist engagiert, aktiv, positiv. Als Rita Weishaupt, die Leiterin einer kleinen Gymnastikgruppe in Hofheim-Nord, vor Jahren leider starb, übernahm Teilnehmerin Frau Kipp einfach selbst die Führung. Zweimal pro Woche – immer montags und donnerstags – führt die 68-Jährige durch ein Bewegungs- und Mobilitätsprogramm in einem von der HWB zur Verfügung gestellten Raum.

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Christine Kipp, Mieterin der HWB seit 1978

Frau Kipp, wer turnt in der Gymnastikgruppe mit?
Das sind Mieterinnen aus der direkten Umgebung hier in der Kantstraße. Montags sind wir zu fünft, donnerstags vier.

Welche Übungen machen Sie und wo nehmen Sie diese her?
Ich habe immer selbst Sport gemacht und deshalb viele Übungen im Kopf, außerdem war ich ja selber Teil der Gruppe, als Rita Weishaupt noch gelebt hat. Den Rest entnehme ich Büchern. Wir trainieren mit Tennisbällen, Faszienrollen, weichen Bällen und Stühlen – um nur einige Utensilien zu nennen.

Wie erleben Sie die HWB als Vermieterin und Partnerin?
Ich wohne seit 1978 in einer HWB-Wohnung in der Höchster Straße. In 44 Jahren habe ich unsere Vermieterin immer angenehm erlebt. Was die Gymnastikgruppe angeht, ist das Soziale Management der HWB stets zuverlässig für uns da. Wenn wir etwas benötigen, reicht eine E-Mail und dann steht es kurz darauf vor der Tür.

ERFAHRENE STÜTZEN
KULLA ARCHITEKTEN

Auf das Hattersheimer Architekturbüro baut die HWB seit vielen Jahrzehnten. Unter anderem wurden die Projekte Kita und Wohnen St. Bonifatius, die Sanierung in der Berliner Straße, in der Langenhainer Oranienstraße sowie im Schwalbenweg gemeinsam realisiert. Derzeit arbeitet Kulla Architekten an der Sanierung Am Forsthaus 13/15 sowie am Stadtteiltreff Nord. Das Architekturbüro mit Sitz in der Nachbarstadt Hattersheim gibt es seit 1989 und beschäftigt zwischen acht und zehn Mitarbeiter:innen.

„Uns gefällt die Bereitschaft zur permanenten Verbesserung von Vorgängen und Strukturen."

Vera und Joachim Kulla vor dem selbst sanierten Geschäftsgebäude in der Hattersheimer Altstadt.

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Vera Kulla & Joachim Kulla,
Geschäftsführung Architekturbüro Kulla, Hattersheim

Wie lange arbeiten Sie schon für die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft?
Das dürfte in diesem Jahr ein Jubiläum sein – seit genau 30 Jahren.

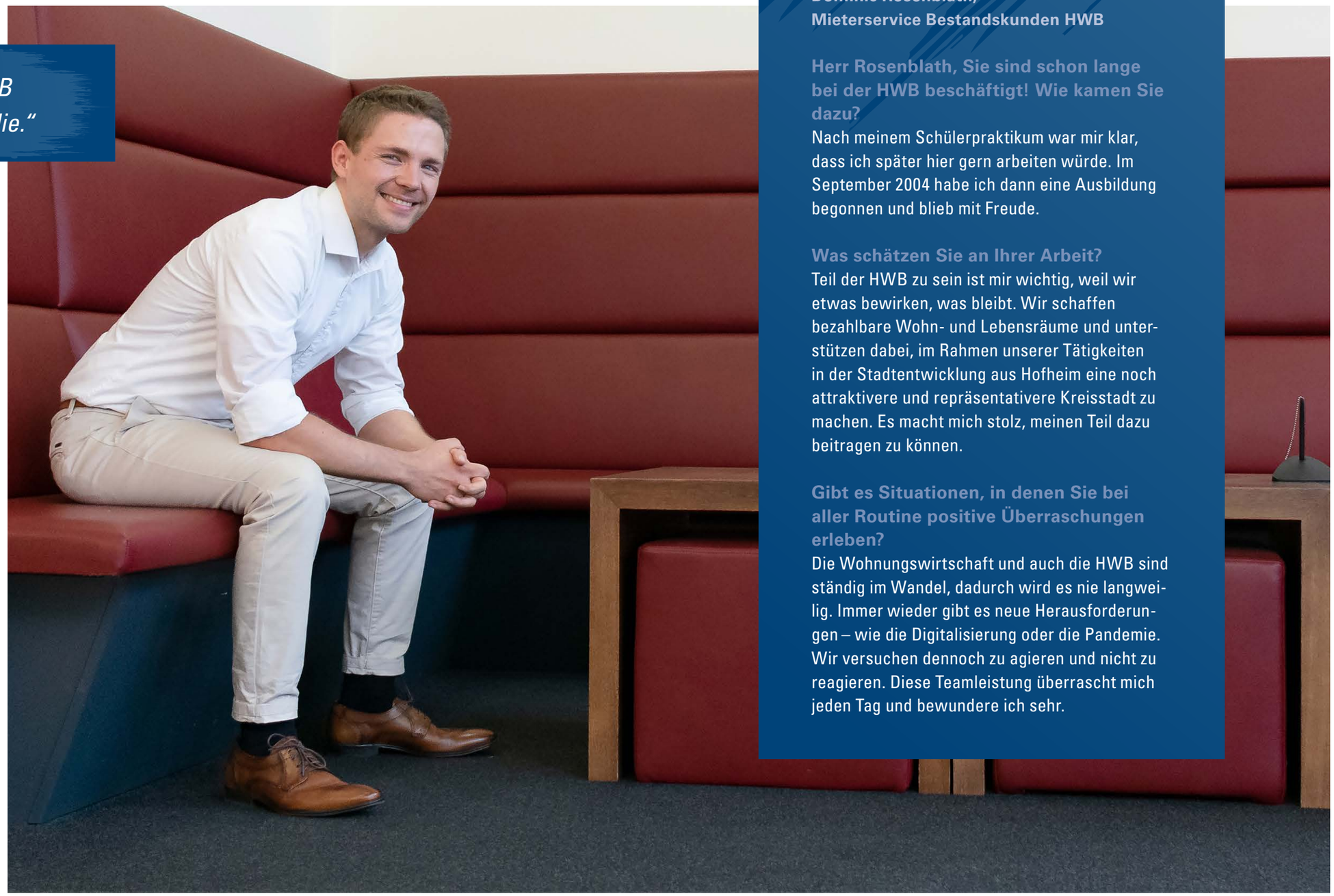
Wie erleben Sie generell die Zusammenarbeit?
Die HWB und ihre handelnden Personen sind sehr professionelle Bauherren. Wir nehmen sie als verlässliche Partnerin wahr.

Wurden Sie im Rahmen der Zusammenarbeit auch schon überrascht, im Sinne von: Das war unkonventionell?
Die Betreuung der Mieter:innen bei den notwendigen Bautätigkeiten ist sehr intensiv und fördert damit das Arbeiten im Vorfeld und vor Ort. Uns gefällt die Bereitschaft zu einer permanenten Verbesserung von Vorgängen und Strukturen.

HEIMATGEFÜHLE
MITARBEITER DOMINIC ROSENBLATH

„Für mich hat die HWB etwas von einer Familie.“

Mit 14 Jahren hatte Dominic Rosenblath das erste Mal Kontakt mit der HWB – als Schülerpraktikant der Klasse 9 sah er den Betrieb erstmals von innen und es sollte ihn prägen. Heute ist er einer derjenigen, die die größte Zahl an Berufsjahren aufweisen. Der 34-Jährige ist im Mieterservice im Bereich des Bestandskundengeschäfts tätig und betreut dort Themen von Instandhaltung bis zum Beschwerdemanagement. Darüber hinaus ist er innerhalb der Abteilung für Ausbildung und Arbeitssicherheit zuständig.



Ein Hauch von Zuhause: Dominic Rosenblath ist schon seit 18 Jahren bei der HWB beschäftigt – und ist erst 34 Jahre alt.

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Dominic Rosenblath,
Mieterservice Bestandskunden HWB

Herr Rosenblath, Sie sind schon lange bei der HWB beschäftigt! Wie kamen Sie dazu?
Nach meinem Schülerpraktikum war mir klar, dass ich später hier gern arbeiten würde. Im September 2004 habe ich dann eine Ausbildung begonnen und blieb mit Freude.

Was schätzen Sie an Ihrer Arbeit?
Teil der HWB zu sein ist mir wichtig, weil wir etwas bewirken, was bleibt. Wir schaffen bezahlbare Wohn- und Lebensräume und unterstützen dabei, im Rahmen unserer Tätigkeiten in der Stadtentwicklung aus Hofheim eine noch attraktivere und repräsentativere Kreisstadt zu machen. Es macht mich stolz, meinen Teil dazu beitragen zu können.

Gibt es Situationen, in denen Sie bei aller Routine positive Überraschungen erleben?
Die Wohnungswirtschaft und auch die HWB sind ständig im Wandel, dadurch wird es nie langweilig. Immer wieder gibt es neue Herausforderungen – wie die Digitalisierung oder die Pandemie. Wir versuchen dennoch zu agieren und nicht zu reagieren. Diese Teamleistung überrascht mich jeden Tag und bewundere ich sehr.

GETEILTE WERTE
DIE CARITAS

Der Caritasverband Main-Taunus und die HWB teilen Grundwerte: Beide Organisationen sind für die Menschen da. Das ist eine gute Grundlage für Kooperationen, die an verschiedenen Stellen in Hofheim gelebt werden. Die Caritas ist zum Beispiel in der selbstbestimmten, ambulant betreuten Demenz-WG im Projekt „WiR am Klingenborn“ aktiv. Auch bei Familie Marxheim in der Ostpreußenstraße machen HWB und Caritas gemeinsame Sache. Dort organisiert ein Team aus Ehrenamtlichen den Stadtteiltreff. Und für die Schwesterfamilie Nord wird ebenfalls an einer Lösung gearbeitet. Insgesamt betreut die Caritas Einrichtungen an 23 Standorten im Kreis, mit ihren 250 Mitarbeiter:innen und 400 Ehrenamtlichen erwirtschaftet sie einen Umsatz von 10 Millionen Euro.

„Wir erleben die Zusammenarbeit kreativ und verantwortungsvoll.“

Vorstand Torsten Gunnemann und Ute Schuler (Abteilungsleitung Jugend und Soziales) im Stadtteiltreff Marxheim

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Torsten Gunnemann, Vorstand Caritasverband Main-Taunus e. V.

Herr Gunnemann, der Stadtteiltreff Marxheim ist das neueste von diversen gemeinsamen Projekten zwischen HWB und Caritas. Wie finden Sie es?
Klasse. Denn was hier stattfindet, ist klassische Gemeinwesenarbeit. Für die Menschen aus dem Stadtteil findet sich hier eine Heimat für zahlreiche Projekte – wie Yoga, Fachvorträge, Kaffeetreffs und andere Freizeitaktivitäten. Wir waren froh, dass die HWB uns bei der Startphase des Projekts unterstützt hat.

Wie erleben Sie generell die Zusammenarbeit?
Kreativ, innovativ, verantwortungsvoll. Wir können uns einfach auf die Unterstützung der HWB verlassen und begegnen uns dabei immer auf Augenhöhe.

Hat Sie die HWB auch schon überrascht?
Vielleicht beim Tempo. Das zeigt sich besonders bei unserem langjährigen Kooperationsprojekt Familie Marxheim: Die HWB sucht sofort nach einer Lösung, wenn etwas ansteht. Zudem laufen die Prozesse transparent ab. Und unkompliziert – das findet man nicht in jeder Projektbeziehung.

SONNIGE PERSPEKTIVEN SOLARINVEST

„Ehrlich, professionell und partnerschaftlich – so erleben wir die HWB im Zusammenspiel.“

Die SolarInvest entstand 2010 als Interessengemeinschaft, im März 2011 wurde die Genossenschaft gegründet. Inzwischen zählt sie mehr als 300 Mitglieder. Neben vielen Bürger:innen gehören sieben Kommunen aus dem MTK, der MTK selbst sowie Firmen, eine Schule und eine Stiftung dazu. Drei Vorstände und vier Aufsichtsratsmitglieder führen die Organisation ehrenamtlich. Mit dem Nachbarschaftsauto nahCar hat die Genossenschaft Anfang dieses Jahres ein E-Carsharing-Angebot am Hofheimer Kapellenberg geschaffen.

Vorstand Wolfgang Hoffmann an der Stromtankstelle Am Klingenborn vor dem Nachbarschaftsauto nahCar

3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN

Wolfgang Hoffmann,
Vorstand SolarInvest Main-Taunus eG

Herr Hoffmann, bei welchen Projekten kooperieren Sie mit der HWB?
Wir unterhalten Photovoltaik-Anlagen auf einem Mehrfamilienhaus in der Zeilsheimer sowie in der Fichtestraße. Außerdem sind die Dächer des Marxheimer Bürgerhauses, der Neuen Stadtbücherei und des Gebäudes Am Klingenborn entsprechend ausgestattet. Bei nahCar Main-Taunus am Kapellenberg ist die HWB unser Standortpartner.

Wie erleben Sie generell die Zusammenarbeit zwischen Ihnen und der HWB?
Ehrlich, professionell, partnerschaftlich.

An welchen Stellen haben Sie die HWB als ungewöhnlich oder unkonventionell erlebt?
Das Projekt Am Klingenborn ist schon ungewöhnlich: Mieterstrommodell, Ladesäule für zwei E-Autos, zudem gibt es eine Wärmepumpe zur Warmwasserversorgung. Die Heizung wird mit selbst erzeugtem Strom betrieben.

SCHMUCKSTÜCK FÜR ALLE

Fertig! Nach gründlicher Planung, mehrstufiger Bürgerbeteiligung und knapp zwei Jahren Bauzeit steht die Neue Stadtbücherei. Die Hauptmieter Taunus Sparkasse, Stadtbücherei und Stadtarchiv sind inzwischen ins Ensemble in der Innnenstadt eingezogen, das Café Kokkos und das Restaurant „1811“ sind eröffnet. Damit ist eine der letzten städtebaulichen Lücken in der Innenstadt geschlossen – zur großen Zufriedenheit aller Beteiligten.

Als im Sommer 2019 auf dem Areal zwischen Kellereigebäude und Chinon Center mit den Baumaßnahmen begonnen wurde, lagen jahrelange Planung und ein Bürgerbeteiligungsverfahren hinter den Verantwortlichen. Für letzteres wurde die HWB sogar in Berlin ausgezeichnet. Was in dieser Phase niemand ahnen konnte: Die Corona-Pandemie sollte folgen und für die Welt wie für die Kreisstadt Konsequenzen auf allen Ebenen haben. Umso höher ist das Ergebnis zu bewerten.

Eine grüne Hecke rahmt die gemütliche Piazzetta ein, Hochbeete mit exklusiven Sitzgelegenheiten und heimische Bäume wie die Hainbuche und der Apfelbaum zieren das Außenareal – eine Wohlfühlatmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Auf knapp 3.200 Quadratmetern ist ein Gebäudeensemble im Nahezu-Passivhaus-Standard entstanden, das einem bunten Mix an privaten und gewerblichen Mietern zur Heimat wird.

Eines der Highlights: der Lese- und Kulturgarten, der Café und Bücherei flankiert. Der Entwurf für die Gestaltung stammt von „Gottstein & Blumenstein Architekten BDA“, Darmstadt.

Die Dachbegrünung der Gebäude ist eine spezielle Mischung aus Sedum, Kräutern und blühenden Pflanzen, dank dieser Biodiversität wird sowohl das Kleinklima als auch der Lebensraum für Insekten verbessert.

Mit dem Durchgang zwischen der Neuen Stadtbücherei und der Taunus Sparkasse wurde eine attraktive Verbindung vom Kellereiplatz in die Altstadt verwirklicht. So wachsen der moderne Teil der Hofheimer Innenstadt und die historische Altstadt auch in ihren Wegebeziehungen weiter zusammen.

2017
BETEILIGTE BÜRGER:INNEN

Die Neue Stadtbücherei ist ein erfolgreiches Projekt – dass dies so werden konnte, wurde ganz am Anfang eingetütet. Bei Bürgerforen sammelten die Verantwortlichen wertvolle Hinweise für Planung und Bau ein.

2020/21
TRANSPARENTER BAU

Es ging voran. Spätestens als die Bodenplatte gelegt war und das Gebäude in die Höhe wuchs, war der Baufortschritt für die Öffentlichkeit stets nachvollziehbar. Das Geschehen kommunizierte die HWB intensiv im Website-Blog, in der Zeitung und persönlich an die Nachbarn.

2019/20
DER PANDEMIE GETROTZT

Zwischen Grundsteinlegung und Fertigstellung schob sich eine weltbewegende Pandemie – wegen Corona hatte die Bauherrin HWB mit nie gekannten Hindernissen zu tun. Nichtsdestotrotz kam der Bauprozess nie zum Erliegen.

2021
ZUFRIEDENE MIETER

Einzug: Als Erster durfte der Ankermieter Taunus Sparkasse in das dreiteilige Ensemble. Café Kokkos und Stadtbücherei folgten, anschließend noch das Restaurant „1811“ im kleinen Haus an der Piazzetta.

2021
IN ZAHLEN
JAHRESABSCHLUSS

S. 36
BILANZ

S. 38
GEWINN- UND VERLUSTRECH-NUNG

S. 39
JAHRESAB-SCHLUSS ONLINE

BILANZ
ZUM 31.12.2021

Aktiva

in €	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**16.428,02**	**24.733,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.747.999,34	77.554.246,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.997.967,90	17.382.035,26
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.856,04	269.136,42
5. Anlagen im Bau	14.866.371,77	7.541.823,12
6. Bauvorbereitungskosten	1.499.743,14	730.886,28
	110.491.322,42	**104.584.512,02**
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	110.508.750,44	**104.610.245,04**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.072.643,84	3.898.079,46
2. Andere Vorräte	25.329,43	28.924,71
	4.097.973,27	**3.927.004,17**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	94.794,56	139.944,67
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.453,32	11.984,27
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.413,32	29.405,04
4. Forderungen gegen Gesellschafter	77.661,19	181.943,28
5. Sonstige Vermögensgegenstände	159.028,16	144.858,82
	339.350,55	**508.136,08**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	246.883,86	577.970,99
	246.883,86	**577.970,99**
	4.684.207,68	**5.013.111,24**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	67.146,86	69.033,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	76.860,83	100.482,67
	144.007,69	**169.516,05**
	115.336.965,81	**109.792.872,33**
Treuhandvermögen	**1.113.409,75**	**1.096.314,12**

Passiva

in €	31.12.2021	31.12.2020
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	19.418.860,45	18.637.010,56
	26.035.671,50	**25.253.821,61**
III. Jahresüberschuss	807.031,85	781.849,89
	30.628.313,35	**29.821.281,50**
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.072.004,92	846.164,97
	1.072.004,92	**846.164,97**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.777.864,39	67.677.689,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.800.150,55	4.696.987,87
3. Erhaltene Anzahlungen	4.563.729,07	4.418.569,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.467,41	330.652,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.768.914,03	1.527.568,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	14.594,46	14.715,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 39.335,58; Vorjahr € 41.834,06) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.087,49; Vorjahr € 6.018,38)	67.959,84	52.418,03
	83.272.679,75	**78.718.600,22**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**363.967,79**	**406.825,64**
	115.336.965,81	**109.792.872,33**
Treuhandverbindlichkeiten	**1.113.409,75**	**1.096.314,12**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

in €	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.921.282,74	13.613.534,12
b) aus Betreuungstätigkeit	71.646,51	52.225,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.387,09	71.774,31
	14.053.316,34	**13.737.533,95**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	174.564,38	159.414,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	621.590,80	503.124,19
4. Sonstige betriebliche Erträge	724.181,10	216.302,56
	15.573.652,62	**14.616.375,58**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.895.395,73	5.445.838,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32.398,71	1.592,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.430,00	0,00
	5.934.224,44	**5.447.430,60**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.545.953,39	2.415.788,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 149.199,11; Vorjahr € 160.671,63)	599.674,18	599.653,76
	3.145.627,57	**3.015.442,39**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.767.287,87	2.622.846,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.630.046,11	1.482.871,93
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 0,00; Vorjahr € 0,00)	19,76	26,74
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 150,22; Vorjahr € 1.014,08)	895.397,70	858.068,47
12. Ergebnis nach Steuern	**1.201.148,69**	**1.189.802,41**
13. Sonstige Steuern	394.116,84	407.952,52
	394.116,84	**407.952,52**
14. Jahresüberschuss	**807.031,85**	**781.849,89**

2021
IN ZAHLEN
JAHRESABSCHLUSS

Den Jahresabschluss 2021 mit Anhang, Lagebericht und Bestätigungsvermerk haben wir online auf unserer Webseite für Sie hinterlegt.

www.hwb-hofheim.de

Photovoltaik-Anlage auf der Wohnanlage „Am Klingenborn“

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
FSC www.fsc.org

klimaneutral
natureOffice.com | DE-077-367729
gedruckt

Bildnachweise:
Titel: HWB; HWB; shutterstock.com / SewCream; HWB; shutterstock.com / Sepp photography; Sylvie Kenakale (Hauptsache Kommunikation); shutterstock.com / Syda Productions; shutterstock.com / Robert Knesche; HWB; S. 6 – 11: Fritz Philipp; S. 12 (o.l.) Planergruppe ASL; S. 12 – 15: HWB; S. 13 (u.r.) Ramin Mohabat, S. 15 (u.r.): Planinghaus Architekten BDA; S.18: Michel Lask (Hauptsache Kommunikation); S. 20 – 29: Sylvie Kenakale (Hauptsache Kommunikation); S. 30 – 33: HWB; S.40: 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)