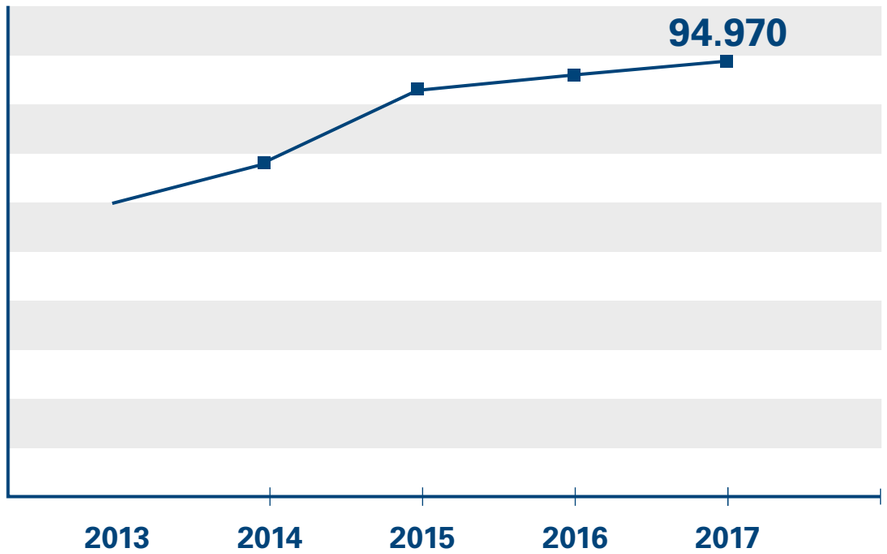
HWB

HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

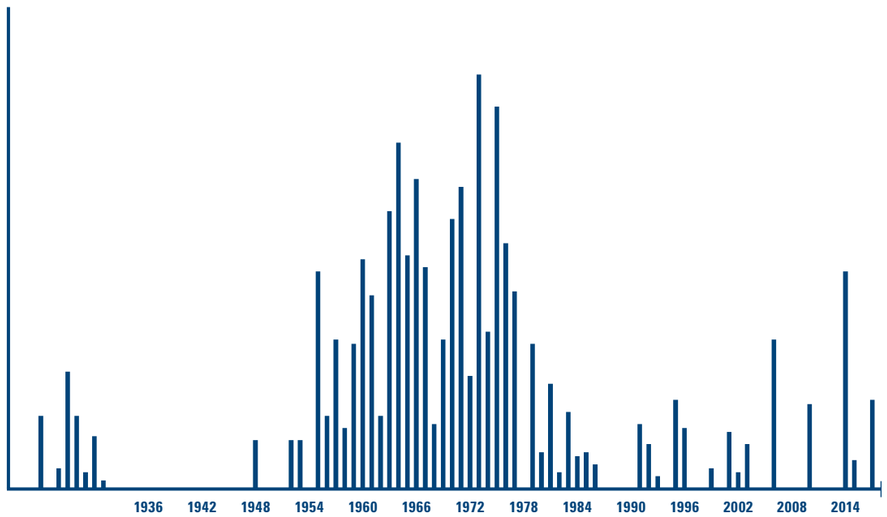
GESCHÄFTSBERICHT 2017

TOP FACTS

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



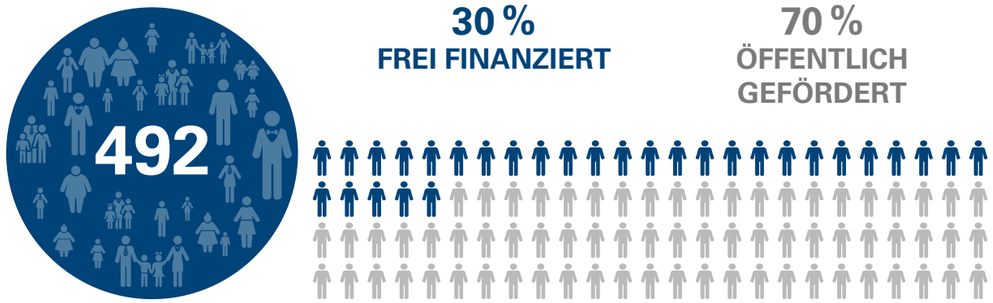
BAUJAHRE DES GESAMTEN BESTANDES



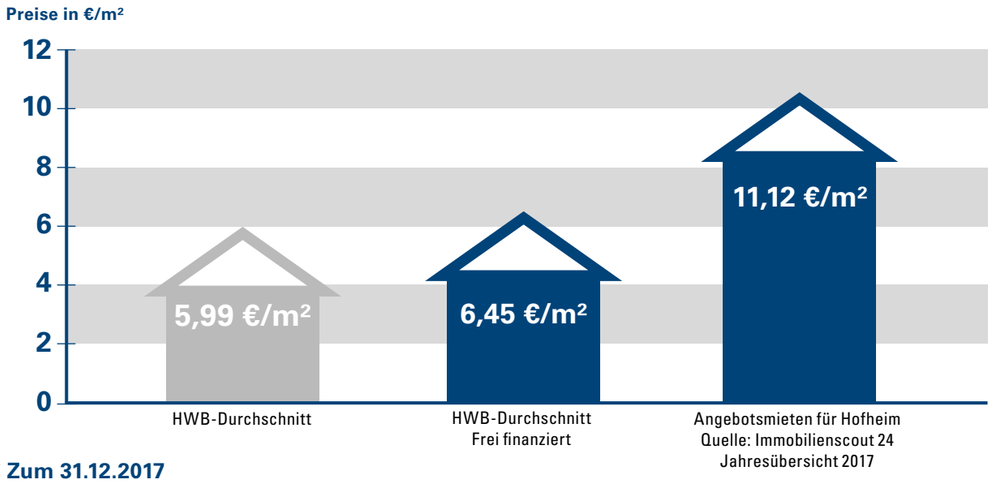
TOP FACTS

WOHNUNGEN*

WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE*



MIETPREISE HWB UND HOFHEIM*



* Zum 31.12.2017

INHALT

06 **Vorwort**
der Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden

08 **Interview**
Die Geschäftsführer der HWB berichten

14 **Chronik**
Meilensteine und Momente

24 **Stadtbücherei**
Ein bemerkenswertes Prozedere

28 **MieterZeitung**
Viermal mehr Kontakt zu den HWB-Mietern

30 **Frankfurter Straße**
Unter einem Dach mit der Lebenshilfe

32 **Round Table Ausbildung**
Azubis bei der HWB: Was sie denken, was sie bewegt

JAHRES-ABSCHLUSS 2017

44 **Bilanz**

46 **Gewinn- und Verlustrechnung**

47 **Anhang**

61 **Lagebericht**

67 **Bestätigungsvermerk**

69 **Impressum**

GISELA STANG

Vorsitzende des Aufsichtsrats und Bürgermeisterin Hofheim/Ts.

Wir leben in einer Stadt und in einer Region, die Menschen anzieht. Mit der wachsenden Bevölkerung kommen aber auch Herausforderungen, denen wir als Kommune gerecht werden müssen. Wohnraum ist dabei ein zentrales Thema. Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft ist als hundertprozentige Tochter der Stadt Hofheim unser wichtigster Partner in der Frage, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen bereitzustellen. Denn beim Bau von Wohnungen geht es nicht lediglich um die reine Anzahl der Einheiten. Nur ganzheitlich geplante Quartiere bieten die Chance auf ein gutes Zusammenleben unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen. Dabei gilt es Antworten zu finden auf Fragen einer älter werdenden Gesellschaft, auf Fragen der Integration von neuen Bürgerinnen und Bürgern sowie nicht zuletzt auf Fragen des Klimaschutzes und der Einsparung von Energie.

Aus eben diesen Gründen wurde die HWB zu einer Stadtentwicklungsgesellschaft weiterentwickelt. 2017 war erneut ein bewegtes Jahr für die HWB. Nach einer intensiven Beteiligungs- und Planungsphase wurde das **Wohngebäude an der Frankfurter Straße** mit 22 zum Teil barrierefreien Wohnungen und dem Kinder- und Kompetenzzentrum der Lebenshilfe Main-Taunus sowie einem kleinen Stadtteiltreff für das Quartier in Marxheim fertig gestellt und bezogen.

Außerdem hat die HWB mit dem Mehrgenerationen-Wohnen **„Wir am Klingenborn“** ein herausragendes Projekt weiter vorangetrieben. Wir freuen uns, dass wir nach den juristischen Auseinandersetzungen nun auch dieses Modellprojekt mit einer spannenden Mischung von verschiedenen Wohnformen mit 40 Wohneinheiten in 2018 beginnen können. Die HWB ist also integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs, so ist die Bilanzsumme seit 2010 um 30,4 Prozent angewachsen.

Wir haben einen sehr intensiven Beteiligungsprozess rund um die **neue Stadtbücherei** gehabt und führen ihn noch weiter. An einem solchen Prozess erkennen wir immer wieder, wie gut es ist, eine starke Tochter wie die HWB zu haben. Solche Projekte, die nicht nur eine stadtplanerische Komponente haben, sondern auch eine öffentliche Einrichtung beheimaten sollen, wachsen, reifen und werden besser im Verfahren. Diese Möglichkeit, solche Diskussionen zu führen und bis zuletzt mitgestalten zu können, haben wir nur in der Zusammenarbeit mit dem eigenen Tochterunternehmen HWB. Das Beteiligungsverfahren hat dabei überregionale Beachtung gefunden. Nach zwei Bürgerforen gab ein 22-köpfiges Auswahlgremium, in dem verschiedenste Akteure der Stadtgesellschaft vertreten waren, eine gemeinsame Empfehlung für einen der anfangs vier Architektenvorschläge ab. Nun kann die Arbeit im Detail für eine zu Hofheim passende Stadtbücherei beginnen.

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

Dazu gehörte auch das Engagement der HWB in der „Modellregion Inklusion“, die mittlerweile einen erfolgreichen Abschluss gefunden hat und in verschiedene Anschlussprojekte und Initiativen mündete. Zum Thema „Wohnen im Quartier“ hatte die HWB für die Modellregion eine **Musterwohnung für barrierefreies Wohnen in der Berliner Straße** in Marxheim eingerichtet.

In dieser Wohnung wurden Maßnahmen und Möglichkeiten aufgezeigt, die ein Leben in den eigenen vier Wänden auch für alte Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen ermöglichen und erleichtern. Seit November 2016 besichtigen vor allem Nachbarn, Vermieter, Handwerker und Architekten die Wohnung.

DIE HWB ÜBERNIMMT VERANTWORTUNG

Diese Erfolge kommen nicht von alleine, sondern sind das Ergebnis guter Arbeit. Daher bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz. Dieser hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die HWB in der Vergangenheit kontinuierlich den wachsenden Anforderungen im kommunalen Wohnungsbau angepasst und ihr Leistungsportfolio entsprechend weiterentwickelt hat und dies weiter tut. In den nächsten Jahren hat sie als Tochter unserer Stadt Hofheim weitere wichtige Aufgaben zu bewältigen. Gemeinsam blicken wir optimistisch ins neue Geschäftsjahr.

Gisela Stang
Bürgermeisterin

„ES IST EIN BEWUSSTSEIN FÜR DIE KOMPLEXITÄT DES THEMAS ENTSTANDEN!“

JOSEF MAYR UND NORMAN DIEHL, DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER HWB, ZU ERFOLGEN UND SCHLÜSSELERFAHRUNGEN IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR UND DEN POTENZIALEN ZUR WEITERENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS.

Man kann ein Jahr aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten. Wie sieht die Bilanz des zurückliegenden Jahres aus baulicher Sicht aus?

Josef Mayr: Aus baulicher Sicht hat sich erneut sehr viel getan. Es gab vielversprechende Projekte, die wir angefangen haben und es gab solche, die wir erfolgreich abgeschlossen haben. Das größte Projekt 2017 war das, was wir gemeinsam mit der Lebenshilfe in der Frankfurter Straße realisiert haben.

Was ist das Besondere an diesem Projekt?

Mayr: Unter anderem das Kooperationsmodell. Die Lebenshilfe als Miteigentümer hat die Räumlichkeiten im unteren Geschoss bezogen und wir haben Wohnungen im oberen Bereich; wobei die rollstuhlgerechten Wohnungen auch über die Lebenshilfe an Wohngruppen vermietet wurden. Zudem haben wir öffentlich geförderte Einheiten anbieten können. Das Projekt ist auch aus energetischer Sicht besonders, da wir etwas Neues gewagt haben. Wir haben dort ein Quartierskraftwerk installiert. Das Thema Strom wird mit einer Teilanlage auf dem Dach und unter Einbeziehung der Nachbar-Bebauung intelligent bedient.

Und die weiteren Projekte?

Mayr: Der geplante Neubau der Stadtbücherei ist ebenfalls ein größeres Projekt, bei dem wir baulich noch am Anfang stehen. Hier haben wir ein sehr aufwändiges Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, das uns ganz neue Erfahrungen gebracht hat. Wir sind guter Dinge, dass wir dieses Jahr die Planung vorantreiben und spätestens nächstes Jahr baulich umsetzen können.

Wie sieht das Jahr aus wirtschaftlicher Sicht im Rückspiegel betrachtet aus?

Norman Diehl: Das Jahr 2017 war wirtschaftlich erneut ein Erfolg. Die HWB ist absolut solide aufgestellt. Wir werden einen Gewinn von knapp einer Million Euro ausweisen. Wir sind auf Wachstumskurs, unsere Bilanzsumme bewegt sich in Richtung 100 Millionen Euro. Und dies ist auch zwingend erforderlich, weil wir für das, was wir vorhaben, die nötige finanzielle Ausstattung benötigen. Insbesondere Liquidität.

Wie sieht denn der Plan aus?

Diehl: Wir haben einen Investitionsplan für die nächsten fünf Jahre, der ungefähr 60 Millionen Euro vorsieht. Und diesen werden wir natürlich nicht nur fremd finanzieren, sondern auch mit Eigenmitteln. Für die anstehenden Projekte braucht es ausreichend Eigenkapital.

Richten wir den Blick nach innen – ist die HWB auch personell auf Wachstumskurs?

Diehl: Ja, eindeutig. Und auch dies ist zwingend nötig. Wir haben in den vergangenen Jahren fünf neue Stellen geschaffen – sowohl im Bereich Bauen als auch im Sozialen Management, das für uns eine hohe Bedeutung hat. Wichtig ist aber auch, dass wir analog zu steigenden Investitionen auch die klassischen internen Bereiche wie das Kaufmännische und das Rechnungswesen stärken. Hier nimmt die Arbeit enorm zu. Die Organisationsentwicklung gestalten wir behutsam. Wir haben uns einen guten Unterbau geschaffen, in Form einer Teamleiterstruktur, also eine mittlere Führungsebene. Unseren Leuten vertrauen wir ein hohes Maß an Verantwortung an.

Wie geht die HWB methodisch vor, um das Personal auf dieser Ebene voranzubringen?

Diehl: Wir haben verschiedene Management-Instrumente eingeführt. Auf der einen Seite haben wir eine Führungsleitlinie, die entsprechend vorgelebt wird. Zudem gibt es strukturierte Mitarbeitergespräche, in denen eine 360-Grad-Betrachtung stattfindet. Da geht es um Zwischenstände, Ziele, Rückmeldung.

Das haben wir im vergangenen Jahr nochmal verstärkt und mit festen Intervallen versehen. Die Ziele der Gesellschaft werden über die Geschäftsführer auf die mittlere Ebene bis hin zur Mitarbeiterbasis hinunter dekliniert.

Im vergangenen Jahr lautete eine der Schlüsselerkenntnisse, dass es keine 08/15-Projekte mehr gäbe, auch weil inzwischen so viele Beteiligte in die Prozesse involviert sind. Die Beteiligung von Bürgern haben Sie beim Thema Stadtbücherei ganz bewusst so gewählt. Warum?

Mayr: Da möchte ich gern ganz grundsätzlich werden, um den Zusammenhang herauszuarbeiten. Bei fast allen Projekten ist es inzwischen so, dass irgendwo eine Fläche vorhanden ist und der Wunsch darauf bauen zu wollen. Wir denken im ersten Schritt eher in Form von Nutzungskonzepten – und diese stellen wir dann auch vor. Leider haben wir die Erfahrung gemacht, dass viele von solch einem klassischen Nutzungskonzept schon einen konkreten Grundriss, eine Ansicht oder den Look einer Fassade erwarten.

ES GIBT KEINE IDEALLÖSUNGEN

Die Alternative wäre, schon früher in konkrete Planungen einzusteigen, aber das hat den Nachteil, dass schnell Vorbehalte oder Widerstände entstehen. Und deshalb haben wir bei diesem Projekt schon im Vorfeld Anmerkungen von der breiten Masse eingeholt. Auf diese Weise wird mancher Zielkonflikt für alle ersichtlich.

Wie sind Sie en détail vorgegangen?

Mayr: Wir haben mehrere Architekturbüros beauftragt, die ganz unterschiedliche Lösungsvorschläge entwickelt haben. Obwohl die Leitplanken relativ eng gesetzt waren, fanden wir es durchaus überraschend, wie unterschiedlich diese Vorschläge ausgefallen sind. Diese haben wir im ersten Forum diskutieren und dann überarbeiten lassen. Es folgte ein zweites Forum und auf diese Weise haben wir eine Lösung erzielt, die einer großen Mehrheit zusagt.

Sie haben sich mit Strunk Stadtplanung + Kommunikation einen Partner gesucht, der den Prozess moderiert hat. Sind Sie zufrieden mit dieser Entscheidung?

Mayr: Ja sehr. Aus unserer Sicht gab es auch gar keine Alternative zu dieser Entscheidung. Denn nur so können Gestaltungsprozesse in vernünftigen Bahnen ablaufen.

Was sind Schlüsselerkenntnisse?

Diehl: Wir glauben, dass die vielen Akteure bei den unterschiedlichen Veranstaltungen gemerkt haben, dass es die Ideallösung nicht geben kann, sondern dass es immer ein Abwägen geben muss und letztlich ein Kompromiss herauskommt. Den Beteiligten ist auch klar geworden, wie viele Aspekte berücksichtigt werden müssen. Es ist ein Bewusstsein für die Komplexität des Themas entstanden.

„DA JEDER IN DEN PLANUNGSGESPRÄCHEN SEINEN BLICKWINKEL EINBRINGT, KOMMT UNSER UNTERNEHMEN AUCH AUF DIESE WEISE ZU NEUEM KNOWHOW“

■ Josef Mayr

Sehen Sie Potenziale, die gut entwickelte Dialog-Kultur noch zu verbessern?

Diehl: Wir sind schon froh über die Instrumente, die wir etabliert haben und vor allem darüber, wie gut diese angenommen werden. Im vergangenen Jahr haben wir mit dem sogenannten Mieterdialog in der Berliner Straße/Chattenstraße begonnen, es gibt Workshops, wo Dinge wie Barrierefreiheit, Wohnverbesserungen, Einkaufsgelegenheiten zur Sprache kamen. Wir sind dabei zu überlegen, an welchen Stellen Verfahren wie bei der Bücherei noch Sinn ergeben. Es ist sehr wichtig, Transparenz zu schaffen.

Wie bedeutend ist der Business-to-Business-Dialog, etwa Austausch mit Experten?

Mayr: Sehr wichtig, beziehungsweise immer wichtiger. Das zeigt das Beispiel Quartierskraftwerk in der Frankfurter Straße. Das ist aus einem Netzwerk entstanden, das von der Mainova initiiert wurde. Dort sitzen wir mit Vertretern verschiedener Wohnungsbauunternehmen zusammen und tauschen Gedanken und Ideen aus. Bei unserem aktuellen Projekt Kindergarten Schlesier Weg ist die Ausgangslage wieder neu und komplex, mit wiederum vielen Projektbeteiligten. Da sitzen wir in den Planungsgesprächen schon mal mit bis zu 15 Leuten zusammen. Und da jeder

seinen Blickwinkel einbringt, kommt unser Unternehmen auch auf diese Weise zu neuem Knowhow.

Machen es das Netzwerken und der intensive Knowhow-Austausch so besonders interessant bei der HWB zu arbeiten, beziehungsweise nutzen Sie diese Aspekte beim Recruiting?

Diehl: Durchaus. Zudem sind wir überzeugt davon, dass wir ein Arbeitgeber sind, der viele Möglichkeiten zur Selbstentfaltung und zur Eigenständigkeit bietet. Wir fordern das und wir fördern das. Aufgrund unserer Unternehmensgröße bieten wir Mitarbeitern die Möglichkeit, dass sie sehr schnell sehr nah und unmittelbar an Themen beteiligt sind. Und das wird uns gerade von Kollegen, die vorher in größeren Unternehmen gearbeitet haben, positiv gespiegelt. Zudem sind wir auch vom Standort Hofheim überzeugt. Hofheim ist attraktiv, gut angebunden und verfügt über eine tolle Innenstadt.

Was sind die Herausforderungen der nahen Zukunft?

Diehl: Ich halte es für ganz wichtig festzustellen, dass es der Wohnungswirtschaft an Knowhow im Bereich Forschung und Entwicklung fehlt. In der großen Industrie ist das ja gang und gäbe, wird aber angesichts neuer Anforderungen auch bei uns immer stärker gefragt sein. Es braucht neue Modelle und Konzepte. Und da darf man

NEUE MODELLE UND KONZEPTE SIND GEFRAGT

nicht immer als allererstes schauen, ob sich das Ganze rechnet. Wir müssen uns mehr trauen zu investieren, Erfahrungen machen, Knowhow sammeln. Wir müssen den Mut haben, im Zweifel auch mal etwas zu korrigieren. Nur dann wird es so sein, dass wir im Jahr 2030 Erkenntnisse gewonnen haben, die uns auf ein anderes Level heben helfen.

„DAS GROSSE THEMA IST DIE SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM“

Norman Diehl

Was fehlt dazu?

Diehl: Wir praktizieren das ja schon, denn wir verfügen über einen Bereich Projektentwicklung. Wir investieren in Projekte wie Nahbarschaft, wo generationenübergreifendes Wohnen praktiziert wird, unter anderem mit einer Demenz-WG. Das entscheidende Stichwort lautet Quersubventionierung. Und dafür muss das Unternehmen erfolgreich sein, damit es all diese Fragen stellen und möglicherweise auch mal einen externen Berater ins Boot holen kann, damit es schlauer wird. Die HWB Musterwohnung hat uns auch wertvolles Wissen vermittelt, das wir beim Bau auf allen Ebenen einsetzen können.

Wie heißen die wichtigsten Aufgaben?

Diehl: Das große Thema – nicht nur bei uns, sondern überall – ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Und da sind wir überzeugt: Bei der Umsetzung werden wir angesichts der Knappheit an Flächen an Verdichtung nicht vorbeikommen.

Mayr: Man muss sich nur mal Google Maps anschauen und die Freiflächen zwischen den HWB-Häusern suchen und betrachten. Wir werden nicht umhinkommen, ganz offen und ehrlich mit der Thematik umzugehen und uns auseinanderzusetzen. In bewährter HWB-Manier, also behutsam und im Dialog, keine Option von vorneherein ausschließend.

Was wünschen Sie sich fürs nächste Jahr?

Mayr: Bei Wünschen sind wir ein bisschen zurückhaltend, weil man ja auch oft schnell enttäuscht ist, wenn sie sich nicht erfüllen. Andererseits sind Wünsche auch ganz wichtig. Insofern würde ich mir wünschen, dass wir die Projekte, die wir teilweise schon sehr lange bearbeiten, auch mal umsetzen dürfen.

Diehl: Ich wünsche mir, dass wir alle in der Breite feststellen, wie gut es uns eigentlich geht. Dass wir nicht nur im Grundsatz für die tollen und guten Dinge sind, sondern auch dann noch, wenn sie ganz konkret werden und sie einen selbst betreffen. Zum Beispiel, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft ein neues Projekt entsteht. Dass wir uns auch dann die Aufgeschlossenheit bewahren oder sie erst gewinnen. Wenn das klappt, dann wird die Entwicklung in die richtige Richtung gehen.

JANUAR

IN DER FRANKFURTER STRASSE WIRD GEFEIERT

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft lädt zum Richtfest ein. Anlässlich der Fertigstellung des 2.200 m² großen Rohbaus in der Frankfurter Straße 80 versammeln sich die Geschäftsführer der HWB, Bürgermeisterin Gisela Stang, Vertreter vom verantwortlichen Architektenbüro und zukünftige Mieter und Gäste. Für diese sind erstmals das Treppenhaus und die Rohbauten der Räumlichkeiten der Lebenshilfe begehbar.

1

2

FEBRUAR

PROJEKT „WIR AM KLINGENBORN" – RODUNG DES GRUNDSTÜCKS

Das Projekt am Klingenborn startet mit den Rodungsarbeiten. Gemeinschaftliches Wohnen ist die Idee hinter dem Bauvorhaben. Durch die stetig sinkende Anzahl an Mehrgenerationen-Häusern wohnen Großeltern oft weit von ihren Enkeln entfernt, somit fehlt es ihnen oft an Unterstützung. Das Projekt steht für eine innovative und zukunftsweisende Wohnform: Ein Mehrgenerationen-Wohnen mit dem Verein NAHbarschaft e. V. sowie ein seniorengerechtes Wohnen mit Leistungen nach Bedarf und eine selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft.

MÄRZ

HWB-MUSTERWOHNUNG STÖSST AUF GROSSES INTERESSE

Diese Wohnung dokumentiert, wie barrierefreies Wohnen intelligent ermöglicht werden kann. Das Interesse an der Musterwohnung der HWB ist groß: Seit November 2016 besichtigen Interessenten, Architekten und Gruppen von Sozialarbeitern die Wohnung, welche Maßnahmen und Möglichkeiten zeigt, wie auch für Menschen mit Behinderung oder für alte Menschen ein Leben in der eigenen Umgebung ermöglicht werden kann.

3

4

APRIL

IMMONETZWERK RESÜMIERT: VIEL CO_2 GESPART

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft und weitere Wohnungsbauunternehmen kooperieren seit dem Jahr 2015 im ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main. Dabei sollen der Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen von Bestandsgebäuden in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet gesenkt werden. Im April zieht man eine tolle Zwischenbilanz: Die Maßnahmen, die geplant oder bereits umgesetzt wurden, sparen jährlich 2.700 Tonnen CO_2 ein.

MAI

SUSANNES BILD ÜBERZEUGT DIE JURY

Die inzwischen zwölfjährige Künstlerin Susanne Richter schafft es mit ihrem Bild eines Langenhainer Fachwerkhauses auf das Gebäude der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft . Dieses Jahr werden zum fünften Mal vier glückliche Schüler der Wilhelm-Busch-Schule ausgewählt, deren Kunstwerke nacheinander ausgehängt werden.

EINE ZEITUNG FÜR DIE MIETER

Das Ziel: Noch mehr Kontakt und Austausch zwischen der HWB und seinen Mieterinnen und Mietern. Der Weg: die MieterZeitung. In den jeweils 2.000 Exemplaren, die alle drei Monate erscheinen, gibt es verschiedene Rubriken wie „HWB-Gesichter“ und Artikel zu Neuigkeiten oder Terminen. So findet sich in der ersten Ausgabe unter anderem das Thema neue Stadtbücherei.

5 6 6

JUNI

NEUE STADTBÜCHEREI: 1. BÜRGERFORUM

Bürgerbeteiligung wird hier groß geschrieben: Interessierte Bürgerinnen und Bürger, die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft und Vertreter vom Büro Strunk Stadtplanung + Kommunikation versammeln sich in der Hofheimer Stadthalle zum ersten von zwei Bürgerforen. Neben dem geplanten Verfahren und dem aktuellen Planungsstand werden auch die Rahmenbedingungen und nächsten Schritte näher erläutert. Den Besuchern bietet sich die Möglichkeit, Hinweise, Fragen oder Wünsche zum Projekt zu äußern. In einem zweiten Bürgerforum im Herbst konnten die beauftragten Architekturbüros ihre Vorschläge vorstellen und erläutern.

JULI

HWB MACHT BEI KAMPAGNE MIT

„Die Wohnungswirtschaft“ hat eine bundesweite Imagekampagne gestartet und die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft ist dabei. Die Motive der Kampagne sind unter anderem das gute und sichere Wohnen zu bezahlbaren Mieten und das Engagement beim nachhaltigen Handeln. Diese stimmen genau mit denen der HWB überein: Das Bauen im Sinne des Klimaschutzes ist am Beispiel Frankfurter Straße 80 zu sehen, die soziale Stadtentwicklung wird mit dem Mehrgenerationen-Haus am Klingenborn dokumentiert.

7

MODERNES MIETERSTROM-MODELL

Frankfurter Straße 80: Das Plus-Energie-Haus hat mit der Süwag Grüne Energien und Wasser GmbH (SGEW) einen neuen Energieversorger für das Nahwärmenetz eines Nachbargebäudes der HWB gewonnen. So kann ein Blockheizkraftwerk künftig alle 100 Wohnungen der fünf Objekte versorgen. Neben dem Stromspeicher mit 40 kWh Kapazität und einer eMobility-Ladesäule für Elektrofahrzeuge modernisiert die SGEW auch die Trinkwasserversorgung. Das neue Mieterstrom-Modell gibt den Mietern die Möglichkeit, den vor Ort erzeugten Strom direkt zu nutzen, den Stromanbieter können sie auch weiterhin frei wählen.

AUGUST

HWB IM HESSISCHEN LANDTAG

Auf dem 7. „Tag der Menschen mit Behinderungen“ im hessischen Landtag besprechen die Gäste in einem Workshop das Konzept der Marxheimer Musterwohnung. Dazu gehören Bürgermeisterin und HWB-Aufsichtsratsvorsitzende Gisela Stang, Prof. Dr. Kurt Jacobs, Vorsitzender des Hofheimer Beirats für die Belange von Menschen mit Behinderung, das Team „Inklusion mit Behinderung“ und HWB-Geschäftsführer Norman Diehl. Die Erkenntnisse aus dem Prozess des Projekts sollen in weitere Projekte einfließen und stehen bereits als umfangreiche Dokumentation in Schrift- und Bildform dem breiten Publikum zur Verfügung.

8

SEPTEMBER

9

VIEL ANDRANG BEIM WIN-FEST

Das Fest der Gruppe WiN (Wir in Nord) in Hofheim bietet alljährlich die Möglichkeit, diesen Stadtteil besser kennenzulernen. Bei einem abwechslungsreichen Programm kommen die Hofheimer ihren Nachbarn näher und können die Möglichkeit zum Dialog mit HWB-Vertretern wahrnehmen.

OKTOBER

EHRUNG LANGJÄHRIGER MIETER

Seit drei Jahren ehrt die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft langjährige Mietjubilarinnen und Mietjubilare. In diesem Jahr handelt es sich dabei um 21 Jubilare, neun von ihnen sind 40 Jahre dabei, elf wohnen seit 50 Jahren in HWB-Bestand und einer sogar seit 60 Jahren. Josef Mayr und Norman Diehl, die Geschäftsführer der HWB, bedanken sich für die Treue und das Vertrauen ihrer Mieter und auch Bürgermeisterin Gisela Stang gratuliert persönlich.

DIALOG IM QUARTIER

Praktizierte Bürgerbeteiligung: Im November steht ein erneuter Mieterdialog in der Heiligenstockschule an. Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft betrachtet nach und nach alle Hofheimer Quartiere im Hinblick auf mögliche Verbesserungen. Zentrale Erkenntnisse: Der Verbleib älterer Mieter im Quartier und die Attraktivität für junge Menschen und Familien gehören zu den wichtigsten Faktoren, um für eine stabile und funktionierende Nachbarschaft zu sorgen. Auch zum Klimaschutz muss die HWB mit ihrer sozialen Aufgabe weiterhin beitragen.

10 11 11 12

NOVEMBER

BÜRGER DISKUTIEREN ARCHITEKTENVORSCHLÄGE

Beim zweiten Bürgerforum haben die vier Architekturbüros ihre Lösungsvorschläge für die neue Stadtbücherei den Bürgerinnen und Bürgern präsentiert. In gemeinsamen Gesprächen waren hier besonders Funktionalität und Erschließung der Varianten die Hauptthemen.

DEZEMBER

EISLAUFEN MIT DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT

Eine schöne Einrichtung mitten in der Stadt: Seit sechs Jahren wird von November bis Januar am Kellereiplatz Schlittschuh gelaufen.
In ihrer MieterZeitung lädt die HWB herzlich auf die Eisbahn ein. Mit einem Coupon schenkt sie ihren Mieterinnen und Mietern ein dreistündiges Vergnügen auf dem Eis.

BAUEN WOHNEN LEBEN

BERICHTE & REPORTAGEN

EIN VERFAHREN, DAS AKZEPTANZ UND PRODUKT-QUALITÄT STEIGERT

Links: Der Entwurf von Gottstein & Blumenstein setzte sich durch. Auf den Plätzen landeten die Pläne von menzel|kossowski (oben) und schneider+schumacher (unten).

Roland Strunk
Geschäftsführer von Strunk Stadtplanung + Kommunikation

ROLAND STRUNK, GESCHÄFTSFÜHRER VON STRUNK STADTPLANUNG + KOMMUNIKATION, BESCHREIBT IN DREI ANTWORTEN, WELCHE WIRKUNG VOM BETEILIGUNGSVERFAHREN ZUR NEUEN STADTBÜCHEREI AUSGING UND WAS MAN AUS DEM PROZESS LERNEN KANN.

#1 HERR STRUNK, VOR DEN BAU DER NEUEN STADTBÜCHEREI HAT DIE STADT HOFHEIM EIN BETEILIGUNGS-VERFAHREN GESETZT. WIE IST ES AUS IHRER SICHT GELAUFEN?

Roland Strunk: Das ist nicht ganz richtig. Zunächst hat es der Vorhabenträger, die HWB, für ratsam gehalten, den Planungs- und Entscheidungsprozess transparent und nachvollziehbar zu gestalten und ein Beteiligungsverfahren durchzuführen. Zum Ablauf dieses Verfahrens hat sich die HWB dann einen Vorschlag ausarbeiten lassen, dem sich die Verwaltungsspitze und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim angeschlossen hat.

Dadurch, dass es sich um eine öffentliche Bauaufgabe in privaten Händen handelt, war sich die Geschäftsführung der HWB im Klaren darüber, dass es nicht nur der Akzeptanz, sondern auch der Projektqualität zugutekommt, wenn sich die Architekten mit der öffentlichen Meinung auseinandersetzen.

Aus der Sicht des Kommunikationsberaters und Moderators des Verfahrens stelle ich fest, dass die Idee, Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld der eigentlichen Planung an der Planungsaufgabe mitwirken zu lassen, nicht nur sehr gut funktioniert, sondern auch bei den Beteiligten ankommt. Es gibt ja skeptische Stimmen aus der Fachwelt, die sich nicht vorstellen können, dass bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge von Architektenwettbewerben oder sogenannten „Mehrfachbeauftragungen“ von Architekturbüros verwertbare Erkenntnisse herauskommen. Die Hofheimer Vorgehensweise ist ein gutes Beispiel dafür, dass es möglich ist, Laien bei der Aufgabenstellung für die Architekten zu beteiligen und die Architekten deren Hinweise und Anregungen ernst nehmen.

Unmittelbare Rückmeldungen von Teilnehmenden auf den Veranstaltungen zeigten, dass sich die anwesenden Bürgerinnen und Bürger nicht nur

gut informiert fühlten, sondern im Zuge des Beteiligungsprozesses auch einen Lernerfolg/neue Erkenntnisse gewonnen hatten. Als Grund hierfür wurde die vom Veranstaltungsformat geförderte eigene Aktivität genannt. Auch die beauftragten Architekten äußerten sich positiv zum gewählten Verfahren, das ihnen sinnvoll erschien, da es ihnen sowohl bei der Bewältigung der Entwurfsaufgabe als auch bei der Vorstellung des Ergebnisses wichtige Hilfestellung bot. Auch aus den Reihen skeptischer Kommunalpolitiker gab es zufriedene Kommentare, die das gewählte Beteiligungsverfahren als „beispielhaft" bezeichneten.

#2 WELCHE ERKENNTNISSE HABEN SIE GEWONNEN?

Strunk: Ein wichtiges Element der in Hofheim beschrittenen Vorgehensweise war die Begegnung der Architekten mit der Öffentlichkeit, als die ersten Lösungsvorschläge ausgearbeitet waren und von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden sollten. Auf dieser Veranstaltung ging es entgegen den Erwartungen mancher sachlich und ruhig zu. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger verfolgten mit Interesse die Vorträge der Architekten und haben sich dabei mehr auf die Aussagefähigkeit der gezeigten Bilder verlassen als auf manches verbale Versprechen.

Das hat mich beeindruckt. Auch in der anschließenden Kommentierungsphase an den Plänen der Architekten widmeten sich die Teilnehmenden intensiv den Entwürfen und notierten, was sie gut an der jeweiligen Lösung finden bzw. was sie mit Skepsis sehen.

Eine weitere Erkenntnis betrifft die Zusammensetzung des sogenannten „Auswahlgremiums", das die Aufgabe hatte, die Lösungsvorschläge der Architekturbüros zu beurteilen. So wurde gezielt auf Schlüsselakteure zugegangen, insbesondere diejenigen, die sich kritisch mit dem Vorhaben auseinandersetzten, wie eine Bürgerinitiative, die Bürgervereinigung Altstadt, der Kunstverein und der Gewerbeverein. Mit diesen Akteuren waren im Auswahlgremium neben Fachleuten und Kommunalpolitikern auch Bürger vertreten, die dafür Sorge trugen, dass die Empfehlungen zur weiteren Entscheidungsfindung für sie als Laien nachvollziehbar ausfielen.

#3 WELCHE VORAUSSETZUNGEN MÜSSEN GEGEBEN SEIN, DAMIT EIN SOLCHES VERFAHREN DIE VERWIRKLICHUNG VON KOMMUNALEN PROJEKTEN FÜR ALLE BETEILIGTEN VERBESSERT?

Strunk: Wie in Hofheim ist es wichtig, dass es zu Beginn des Prozesses noch keine planerischen Vorstellungen bzw. Beiträge zur Lösung der Bauaufgabe gibt. Die Entwicklung der planerischen Vorgaben und auch der Lösungen soll ja Teil des Kommunikationsprozesses mit der Öffentlichkeit sein.

Sofern Schlüsselakteure und Interessenvertreter zu identifizieren sind, erscheint es ratsam, diese zu Beginn des Verfahrens ebenfalls Architekturbüros benennen zu lassen, die sie sich für die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen wünschen. Diese Büros sollten dann neben anderen auch zum Teilnahmewettbewerb eingeladen werden.

Weiterhin ist es wichtig, dass die Lösungsvorschläge durch die entwurfsverfassenden Architekten persönlich und öffentlich vorgestellt werden, bevor sich das Auswahlgremium darüber Gedanken macht. Dabei sollten die Architekten neben den von ihrer Planung berücksichtigten auch die unberücksichtigten Bürgerhinweise darlegen.

Die Besetzung des Auswahlgremiums zur Beurteilung der Entwürfe mit Nicht-Fachleuten ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Verfahrensqualität für alle Beteiligten.

NEUE STADTBÜCHEREI – FAKTEN UND HINTERGRÜNDE

ÖFFENTLICHE BAUTEN INMITTEN EINER STADT VERLAUFEN SELTEN OHNE DISKUSSIONEN. DESHALB WURDE BEIM THEMA STADTBÜCHEREI EIN UNGEWÖHNLICHER WEG BESCHRITTEN – EIN BETEILIGUNGSVERFAHREN IN FORM VON ZWEI BÜRGERFOREN.

Der Hintergrund

Das Gebäude der jetzigen Stadtbücherei auf dem Kellereiplatz existiert bereits seit den 50er-Jahren. Im Jahr 2000 begann das Areal langsam, sich grundlegend zu verändern: Auf der gegenüberliegenden Seite fielen die Gebäude des ehemaligen Schwimmbads und der Feuerwehr weg. Es folgte die Planung des Chinon Centers – eine Neugestaltung des Kellereiplatzes war nötig geworden.

Im Jahr 2006 gewann das Architektenbüro Trojan & Trojan den Wettbewerb um die Neugestaltung des Platzes. Von da ab ging es um die neue Stadtbücherei.

Das Verfahren

19 Architektenbüros wurden von der HWB und den Hofheimer Bürgern vorgeschlagen, um an dem Wettbewerb für den Bau der neuen Bücherei teilzunehmen. Von diesen kamen sieben ins Verfahren, drei schafften es ins Finale.

Das erste Bürgerforum fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung mit einem Info- und Mitwirkungsteil statt. Dort wurden die Planungsgeschichte, der Projektstand und der Prozess zur Lösungsfindung vorgestellt. Den Bürgervertretern bot sich die Chance, Fragen zu stellen und Hinweise zu geben. Anschließend überarbeiteten die verbliebenen Architekturbüros ihre Entwürfe.

Das zweite Bürgerforum war ebenfalls öffentlich. Die Architekten präsentierten ihre Lösungsvorschläge. Auch hier bot sich für das Plenum die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Rückmeldung zu geben.

Neben den HWB-Vertretern und den Teilnahmebewerbern waren dann ausgesuchte Bürgerinnen und Bürger die Schlüsselakteure des Auswahlgremiums. „Es war ein interessanter Austausch in großer Runde. Jeder konnte seine Pros und Kontras zu jedem Vorschlag äußern", bilanzierte die Hofheimer Bürgermeisterin und HWB-Aufsichtsratsvorsitzende Gisela Stang zum Verfahren.

Das Ergebnis

Am 19. März 2017 einigten sich die 19 Mitglieder des Gremiums im Hofheimer Rathaus mit großer Mehrheit auf den Lösungsvorschlag des Architektenbüros Gottstein & Blumenstein Architekten BDA. 2019 soll mit dem Bau der neuen Stadtbücherei begonnen werden, um sie 2020 einweihen zu können.

EIN NEUES KAPITEL DES DIALOGS

NEUIGKEITEN, HINTERGRÜNDE, EINORDNUNG – DIE HWB BRINGT IHRE KUNDSCHAFT VIERMAL IM JAHR MIT DER MIETERZEITUNG AUF DEN NEUESTEN STAND

„Mit der MieterZeitung wollen wir ein neues Kapitel des Dialogs aufschlagen“, erklären die Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft Norman Diehl und Josef Mayr. Gesagt, getan. Im Juni 2017 erscheint die erste Ausgabe.

Während die HWB ihre rund 3.000 Mieter zuvor eher heterogen und auf unterschiedliche Wege erreichte, also durch Briefe, Aushänge und Veranstaltungen, soll die MieterZeitung innovativ, persönlich und gebündelt informieren.

„Die spannendsten Nachrichten kommen meist aus dem eigenen direkten Umfeld. So erfahren Mieter immer aus erster Hand, was es Neues zu ihrem Zuhause, ihrer Nachbarschaft und ihrem Vermieter HWB gibt“, erklärt Gisela Stang, Bürgermeisterin der Stadt Hofheim.

„Es soll uns am Ende gelingen, dass die Mieter sagen, es wurde Transparenz über das Handeln der HWB geschaffen. Insofern glauben wir, dass das ein voller Erfolg wird“, teilt Geschäftsführer Josef Mayr zuversichtlich in der ersten Ausgabe mit.

THEMEN DER MIETERZEITUNG

Das sind die Titelthemen der bisher publizierten Zeitungen: In der ersten Ausgabe wird erklärt, aus welchem Grund die Geschäftsleitung diesen Weg des Dialogs gewählt hat. Im September 2017 thematisiert die HWB die Bedeutsamkeit von Versicherungen und in der Winterausgabe folgen Tipps und Fakten zur Prävention von möglichen Hausbränden.

In jeder Ausgabe zieren die beiden HWB-Geschäftsführer die dritte Seite. Sie berichten über das Bürgerforum, den Bau der neuen Stadtbücherei oder über fertiggestellte Projekte wie die Frankfurter Straße 80.

Auch die Rubrik „HWB-Gesichter“ ist ein wiederkehrendes Format. Im September wird die langjährige Mieterin Nimet Aydin präsentiert. Sie erzählt von ihrem Engagement bei der Familie Nord, bei der sie seit Jahren Mitglied ist, aber auch von ihren Hobbies und Leidenschaften.

Weitere Themen sind die Aufgaben der HWB-Azubis oder die Ehrung älterer langjähriger Mieter, die es zu neunt auf ein Alter von 1.030 Jahren schaffen.

Neben anstehenden Terminen der jeweiligen Jahreszeit wird mit einem Ausmalbild auf der letzten Seite der MieterZeitung auch an die gedacht, die noch nicht alt genug zum Lesen sind.

Ins Auge fällt das Format: Die jeweils 8-seitige Zeitung ist in DIN A3 mit einer 12-Punkt-Schrift gestaltet. Wie auch die übersichtlichen Infokästen dient dies dazu, dass es allen möglich ist, die Inhalte gut zu verstehen.

MITTEL ZUR DIALOG-FÖRDERUNG

Die MieterZeitung ist ein weiteres Beispiel für praktizierten Dialog. Dafür hat die HWB diverse Projekte in die Wege geleitet. So versammeln sich beim 2014 eingerichteten Mieterbeirat zweimal jährlich jeweils ein Vertreter der HWB-Geschäftsführung und mehrere Mitarbeiter aus dem Mieterservice und Sozialen Management. Außerdem hatten die Mieter die Gelegenheit, bei der ersten Mieterbefragung in der Berliner Straße, ihre Meinungen, Wünsche und Vorschläge zum Quartier zu äußern.

Mit diesen und weiteren Konzepten schafft es die HWB, die Bürger miteinzubeziehen. „Die Einrichtung des Mieterbeirats vor drei Jahren ist ein weiteres deutliches Zeichen dafür, dass wir die Beteiligung der rund 3.000 Menschen, die unsere Häuser im schönen Hofheim bewohnen, wichtig nehmen“, heißt es in der ersten Ausgabe.

FAKTEN

- Erste MieterZeitung erschien im Juni 2017
- Vier Zeitungen im Jahr, alle drei Monate
- Jeweils acht Seiten
- DIN-A3-Format, 12-Punkt-Schrift
- Rubriken: HWB-Gesichter, Termine, vier Fragen an Diehl und Mayr, Neuigkeiten
- Ausmalbereich für Kinder

Corinna Firle, Leiterin des Sozialen Managements, ist bei der HWB für das Projekt MieterZeitung zuständig. Ihr Fazit nach einem Jahr fällt gut aus.

„INSGESAMT WAR DAS FEEDBACK BISHER ÜBERWIEGEND POSITIV“

Die HWB hat 2017 die MieterZeitung gestartet. Sind die Erwartungen nach den ersten Ausgaben erfüllt?
Corinna Firle: Uns war es wichtig, eine Plattform zu schaffen, über die wir wirklich alle Mieter erreichen und direkt informieren können, sei es über Bauprojekte, Feste oder Angebote in der Nachbarschaft. Gleichzeitig möchten wir die Mieter selbst mit einbinden, zum Beispiel indem wir in jeder Ausgabe einen Mieter vorstellen. Mich hat es überrascht, dass sich mittlerweile mehrere Personen von sich aus gemeldet haben, um für diese Rubrik zur Verfügung zu stehen und ihre Haustür für die MieterZeitung und somit für ihre Nachbarn zu öffnen. Das hätte ich so vorher nicht erwartet.

Wie ist das Feedback aus der Mieterschaft?
Firle: Wenn man in den HWB-Häusern unterwegs ist, wird man häufiger auf Themen aus der MieterZeitung angesprochen, das heißt: Die MieterZeitung wird gelesen und das ist zunächst das Wichtigste. Insgesamt war das Feedback zu Themen und Gestaltung bisher überwiegend positiv. Es gab zwei, drei persönliche Briefe von langjährigen Mietern, die mich sehr gefreut haben.

Welche thematischen Schwerpunkte sollen in Zukunft gesetzt werden?
Firle: Wir haben einige spannende Bauprojekte, die wir mit der MieterZeitung intensiv begleiten werden. Ansonsten möchte ich in Zukunft auch den Servicegedanken für die Mieter noch mehr in den Fokus rücken. Vielleicht kommen dazu sogar noch einige Vorschläge von den Mietern selbst.

ENERGETISCH KLUG, OHNE BARRIEREN

Gute Planung ist Voraussetzung für ein besonders gutes Ergebnis – und ein solches ist in der Frankfurter Straße 80 erzielt worden. Darüber sind sich alle Beteiligten einig – die Lebenshilfe Main-Taunus und ihre Klienten und Mitarbeiter, die Bewohner der hellen und freundlichen Wohnungen sowie die HWB als Bauherr selbst.

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft und die Lebenshilfe Main-Taunus haben das Gebäude im Hofheimer Süden gemeinsam geplant und nach zügiger Bauzeit eröffnet; längst läuft der Betrieb in dem dreigeschossigen Gebäudekomplex.

Die Sozialeinrichtung bringt in den neuen Räumlichkeiten auf rund 670 Quadratmetern gleich fünf Dienste unter, die zuvor noch auf drei Orte verteilt waren: Das Kinder- und Kompetenzzentrum (KuK) beheimatet eine Frühförderung, den Familienunterstützenden Dienst (FuD), die Wohnberatung, die Heilpädagogische Beratungsstelle STARK und den Treffpunkt Leichte Sprache.

Die Konzentration auf einen Ort gewährleistet eine noch bessere Betreuung für rund 500 Kinder und Familien. Ein wichtiger Aspekt für die Einrichtung ist der Standort. Der kurze Weg zur wenige hundert Meter entfernten Bodelschwinghschule möglicht es den Schülern, Nachmittagsangebote wie Hort und Kinder- oder Jugendclub zu nutzen.

Die HWB hat in den oberen Geschossen 22 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen geschaffen, von denen 16 öffentlich gefördert werden und 6 davon rollstuhlgerecht eingerichtet wurden. Letztere werden in Teilen von der Lebenshilfe für Wohngruppen genutzt.

Energetisch ist das Gebäude auf dem neuesten Stand. Die HWB hat dort ein Quartierskraftwerk installiert. Das Thema Strom wird mit einer Teilanlage auf dem Dach und unter Einbeziehung der Nachbar-Bebauung intelligent bedient. Dies ermöglicht, dass 100 Wohnungen aus 5 Objekten gleichzeitig versorgt werden. Kooperationspartner ist die Süwag Grüne Energien und Wasser GmbH (SGEW).

Durch das Mieterstrom-Modell ist es den Mietern möglich, ihren Stromanbieter frei auszuwählen. Zum Gebäudekomplex zählen noch eine Tiefgarage und eine eMobility-Ladesäule für Elektrofahrzeuge, die frei genutzt werden können.

„WIR WISSEN DIE KOOPERATION SEHR ZU SCHÄTZEN“

Herr Lüders, wie geht es der Lebenshilfe in der Frankfurter Straße 80?

Uve Lüders: Gut! Natürlich sind wir immer noch dabei uns einzuleben, aber die Liste der Dinge, die noch zu erledigen oder anzuschaffen sind, schrumpft von Woche zu Woche.

Uve Lüders, Geschäftsführer Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung Kreisvereinigung Main-Taunus e. V.

Was sind die Vorteile des neuen Standortes?

Lüders: Ein besonders großer Vorteil gegenüber den vorherigen Räumlichkeiten in Kelkheim ist die Barrierefreiheit des neuen Gebäudes. Die günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für die Familien, die durch unsere Dienste begleitet werden, viel besser als zuvor. Auch unsere Freizeitgruppen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Behinderung profitieren davon, z. B. indem sie auch einmal spontan einkaufen fahren oder einen Ausflug machen können.

Wie verlief die Kooperation mit den Projektbeteiligten?

Lüders: Die Kooperation mit den Projektbeteiligten war durchweg positiv, das wissen wir sehr zu schätzen. Durch diese konstruktive Zusammenarbeit war es möglich, das große Bauvorhaben im vorgesehenen Zeitplan umzusetzen – auch das ist keine Selbstverständlichkeit.

Die sehr gute Zusammenarbeit mit der HWB durften wir auch gerade wieder bei der gemeinsamen Ausrichtung der Veranstaltung „Tag der offenen Tür“ sowie bei unserem Mieter- und Nachbarschaftsfest, das am 8. Juni auf dem Gelände der Frankfurter Straße 80 stattgefunden hat, erleben.

*FÖRDERN QUALIFIZIEREN KOMMUNIZIEREN

DIE HWB ALS AUSBILDER

SIE SCHÄTZEN DIE VIELFALT

UNTERSCHIEDLICHE MOTIVE HABEN SIE ZUR HWB GEFÜHRT – EINIG SIND SIE SICH, DASS IHNEN DIE AUSBILDUNG SEHR GUT GEFÄLLT. AZUBIS UND IHRE AUSBILDER TREFFEN SICH BEIM ROUND TABLE.

#1 WIE GEFÄLLT IHNEN DIE AUSBILDUNG? KÖNNEN SIE ETWAS ÜBER DIE ARBEITSATMOSPHÄRE BEI DER HWB SAGEN?

Semsudin-Dino Trubljanin: Am besten gefällt mir an dieser Ausbildung die breite Fächerung. Bei der HWB ist es besonders von Vorteil, dass ein solches Spektrum angeboten wird. Im Prinzip wurde ich ins kalte Wasser geschmissen, was ich aber als sehr positiv empfinde. Das zeigt mir, dass ein hohes Vertrauen in mich gesetzt wird. Es ist schön, wenn einem nicht immer auf die Finger geschaut wird und man auch etwas selbstständig machen kann. Es ist sehr familiär und man wird immer fair behandelt.

Elena Knoll: Ich persönlich finde es wahnsinnig gut, dass man hier in jeden Bereich reinschauen kann. Man kann selbst herausfinden, wo seine eigenen Stärken und Schwächen liegen. Jeder Azubi hat genug Zeit, jede Abteilung durchzugehen. Man wird unterstützt, ist nie auf sich allein gestellt.

Mika Haible: Schon in den ersten Tagen hat mich das tolle Klima überrascht. Uns geht es ziemlich gut hier. Wir dürfen zum Beispiel einen Tag nach der Schule zu Hause bleiben, um uns bestmöglichst für die anstehenden Arbeiten vorbereiten zu können. Dino und ich dürfen uns dieses Jahr um die Mieterbeiratswahl kümmern. Als uns das mitgeteilt wurde, haben wir uns sehr wertgeschätzt gefühlt. Es macht Spaß, wenn man ein eigenes Projekt von Anfang bis Ende zusammen durchziehen kann.

Wie sehen Ihre weiteren Erwartungen aus?

Knoll: Mein Fokus würde darauf liegen, die Ausbildung so gut wie möglich abzuschließen. Damit meine ich nicht mein Zeugnis, sondern viel eher positive Erfahrungen mitnehmen zu können und herauszufinden, wo meine Stärken liegen und welche Abteilung am besten zu mir passt.

Trubljanin: Drei Jahre vergehen eigentlich schnell. Trotzdem ist es eine recht lange Zeit, in der man herausfinden kann, ob der Beruf als Immobilienkaufmann etwas für einen ist oder eben nicht. Im besten Fall gefällt es einem natürlich und man macht es weiter.

#2 WAS INTERESSIERT SIE AM BERUF DES/DER IMMOBILIENKAUFMANNES/-FRAU BESONDERS?

Haible: Einer der Gründe, warum ich Immobilienkaufmann lernen will, ist die Vielfältigkeit. Hier hat man die Möglichkeit, die verschiedensten Abteilungen kennenzulernen, das ist ein Riesen-Plus. Bei mir ist das Interesse an Immobilien schon länger da. Damals habe ich online HWB-Berichte über das Capitol 2.0 und die Frankfurter Straße 80 gelesen, das war sehr interessant und eine Motivation, mich zu bewerben.

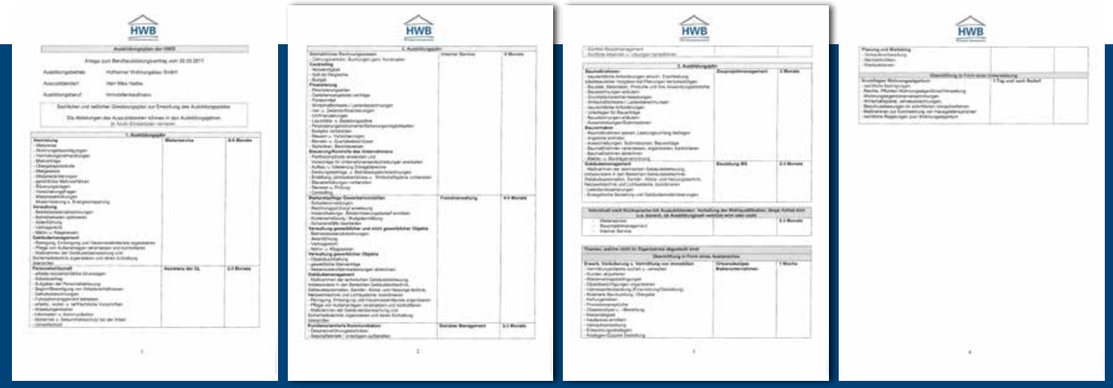
SEMSUDIN-DINO TRUBLJANIN, 20 JAHRE, AUSZUBILDENDER ZUM IMMOBILIENKAUFMANN

Semsudin-Dino Trubljanin ist 20 Jahre alt und befindet sich in seinem zweiten Lehrjahr bei der HWB. Nach dem Abitur auf der Brühlwiesenschule in Hofheim arbeitete er ein Jahr lang in verschiedenen Mini-Jobs, bis er sich entschloss, eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann zu beginnen.

Er besuchte bereits diverse Seminare, wie etwa eines zur allgemeinen Kommunikation mit Kunden, um sich besser auf den Beruf vorzubereiten. Die Wohnung, in der er aufwuchs, befindet sich im Bestand der HWB.

„MIR GEFÄLLT AN DIESER AUSBILDUNG DIE BREITE FÄCHERUNG“

DER AUSBILDUNGSPLAN EINES HWB-AZUBIS. DIE VERANTWORTLICHEN LEGEN WERT DARAUF, DASS AUCH IN DER PRAXIS KEIN BEREICH ZU KURZ KOMMT.



Knoll: Ich hatte vorher schon eine Ausbildung gemacht. Danach habe ich fünf Jahre lang in einem anderen Beruf gearbeitet. Zu dieser Ausbildung kam ich, weil ich weiß, dass Immobilien gerade in den letzten Jahren ein großes Gesprächsthema sind und der Markt stark wächst. Bei mir war es der Wunsch nach beruflicher Veränderung und Interesse an der Immobilienwirtschaft.

Trubljanin: Als ich 12 war, hat mein großer Bruder ein Schülerpraktikum in diesem Bereich gemacht. Seine Erzählungen haben mich derart gefesselt, dass bei mir bereits in jungen Jahren klar war, dass ich zukünftig etwas in dieser Branche tun werde. Es war wie bei Kleinkindern, die davon träumen, mal Feuerwehrmann oder Fußballspieler zu werden.

VIELFÄLTIGE AUSBILDUNG

#3 WIE SIEHT EIN TYPISCHER ARBEITSTAG AUS – BEISPIELSWEISE DER GESTRIGE?

Knoll: Meistens fange ich gegen 8 Uhr an. Wir Azubis beginnen in der Regel zwischen 7 und 9 Uhr, das kommt auf die Abteilung an, in der wir gerade tätig sind. Nach dem Einstechen kam sofort ein Projektleiter auf mich zu und bot mir an, zu einem Termin mit einem Landschaftsarchitekten zu fahren. So etwas ist für mich natürlich sehr interessant. Dort angekommen, habe ich bei der Besprechung mitgeschrieben und mir Fragen an den Projektleiter aufgeschrieben. Meistens höre ich nur zu.

Wenn ich mir bei Themen nicht sicher bin, frage ich aber auch nach. Auf mich wird definitiv Rücksicht genommen. Nach dem Termin habe ich einige Submissionsunterlagen aus dem Rathaus abgeholt, die ich später noch bearbeiten werde.

WIR KÖNNEN VIEL BEWIRKEN

Trubljanin: Ich habe mich mit dem Teamleiter der Abteilung, in der ich momentan bin, zusammengesetzt und die Aufgaben des Tages besprochen. Gestern hatten wir Sprechzeiten, in denen Mieter kommen, um Probleme, Wünsche oder Fragen zu ihren Wohnungen anzusprechen.

Haible: Ich hatte einen Termin mit einem Kollegen aus meiner Abteilung, dem Mieterservice. Zusammen haben wir eine Tabelle für den Nachhaltigkeitsbericht ausgefüllt. Anschließend saßen wir drei Azubis noch zusammen und haben uns ein paar Spiele rausgesucht, da das Unternehmen gemeinsam kegeln geht.

Gibt es noch mehr solcher Gemeinschaftsunternehmungen?

Knoll: Die Azubis bei der HWB planen jährlich die Weihnachtsfeier. Dazu gehören auch Spiele, welche wir uns für den Abend überlegen dürfen, so zum Beispiel Prominentenraten oder das Herausschmecken von unappetitlichen Sachen, dieses Spiel findet dann glücklicherweise nur zwischen den HWB-Geschäftsführern statt.

AZUBIS DURCHLAUFEN JEDEN BEREICH

#4 WIE VERSTEHT DIE HWB FÖRDERUNG UND QUALIFIKATION?

Norman Diehl: Uns ist das Thema Ausbildung extrem wichtig. Bei dem Kampf um Talente ist es immer wichtiger, auch eigene Leute auszubilden. Wir sind ein öffentliches Unternehmen und ein kommunaler Gesellschafter, da spielen Personal und Ausbildung eine bedeutende Rolle. Bei uns haben die Azubis immer viel mit Menschen zu tun. Sie durchlaufen jede Abteilung aus jedem

WIE DIE HWB IHRE AZUBIS FÖRDERT

Führt jedes Einstellungs- und Bewerbungsgespräch persönlich: HWB-Geschäftsführer Norman Diehl

Legt als Ausbilderin Wert auf einen guten Dialog: Andrea Barz

Seit Jahrzehnten bildet die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft zukünftige Immobilienkaufleute aus. In ihren 2,5 bis 3 Jahren durchlaufen die Auszubildenden jede Abteilung, um herausfiltern zu können, welche Stelle sie am meisten interessiert. Eine Woche lang findet die Ausbildung extern statt, dann sind die Azubis bei einem Maklerbüro.

Momentan hat die HWB drei Auszubildende, was bei einer Firmengröße von 35 Mitarbeitern eine beachtliche Zahl ist. Die drei jungen Erwachsenen befinden sich unter der Obhut von Andrea Barz; sie ist ihre Ansprechpartnerin und Koordinatorin während der Ausbildung.

„UNS IST DAS THEMA AUSBILDUNG EXTREM WICHTIG."

NORMAN DIEHL

Einmal pro Woche treffen sich die Azubis, um Aufgaben, Wünsche oder sonstige Anliegen zu besprechen. Sie schreiben einmal monatlich einen Bericht, der in einem der Einzelgespräche, die Frau Barz quartalsweise mit ihnen durchführt, auch Thema ist.

Falls die Auszubildenden in einem Bereich, wie etwa dem Umgang mit Kunden, noch unsicher sind, werden von der HWB kostenfreie Seminare angeboten, die die Azubis auch mehrmals besuchen können. Bei Problemen in der Schule gibt es kostenfreie Nachhilfe und um perfekt für die Abschlussprüfungen vorbereitet zu sein, dürfen sie an Vorbereitungskursen teilnehmen. Der HWB ist es wichtig, eine gute Ausbildung anbieten zu können. Dafür sei man bereit zu investieren, sagt HWB-Geschäftsführer Norman Diehl. Er selbst war übrigens auch einmal Auszubildender bei der HWB.

ELENA KNOLL, 28 JAHRE, AUSZUBILDENDE ZUR IMMOBILIENKAUFFRAU

Elena Knoll ist 28 Jahre alt und im zweiten Lehrjahr. Nach dem Realschulabschluss auf dem Gymnasium am Mosbacher Berg in Wiesbaden entschloss sie sich nach einem Praktikum, in eine Ausbildung zur Tiermedizinischen Fachangestellten zu wechseln. Anschließend arbeitete sie fünf Jahre lang in der Tierklinik Walluf.

Durch eine langjährige Freundin, die bei der HWB beschäftigt ist, kam sie auf die Idee, eine Ausbildung als Immobilienkauffrau zu beginnen. Auch ihre Cousine hat hier eine Ausbildung gemacht und im Januar 2018 abgeschlossen.

„MAN KANN SELBST HERAUSFINDEN, WO SEINE EIGENEN STÄRKEN UND SCHWÄCHEN LIEGEN"

MIKA HAIBLE, 22 JAHRE, AUSZUBILDENDER ZUM IMMOBILIENKAUFMANN

Mika Haible ist 22 Jahre alt und in seinem ersten Jahr zur Ausbildung als Immobilienkaufmann. Auf das Abitur an der Gustav-Heinemann-Schule in Rüsselsheim folgte eine 8-monatige Reise durch Neuseeland. Neben der dabei dokumentierten Selbstständigkeit, mit der er übrigens beim Bewerbungsgespräch um die Ausbildungsstelle bei der HWB punkten konnte, lernte er auch, wie man Rollrasen verlegt und Tennisplätze baut.

„ES MACHT SPASS, WENN MAN EIN EIGENES PROJEKT VON ANFANG BIS ENDE ZUSAMMEN DURCHZIEHEN KANN“

Bereich. Heutzutage wollen die meisten jungen Leute eher studieren, als ein Ausbildung anzufangen, was ich für fatal halte. Für uns bei der HWB ist es nicht entscheidend, dass unsere Azubis einen 1er-Schnitt hinlegen konnten. Wir wollen in den Gesprächen vielmehr das Gefühl haben, dass sie Lust auf diese Ausbildung haben. Klar ist es nicht verkehrt, die Grundrechenarten zu beherrschen, aber es geht auch darum, höflich zu sein, jemanden beim Gespräch anzuschauen. Auch Selbstständigkeit sollte an den Tag gelegt werden.

Andrea Barz: Als Ausbilderin der HWB bin ich die Anlaufstelle für die Azubis. Ich schaue, in welche Abteilung sie noch müssen, frage in regelmäßigen Abständen, wie es in der Schule läuft und ob etwas benötigt wird. Unsere Auszubildenden sitzen teilweise schon am Empfang. Auch hier entscheide ich, wer dafür bereit ist, und wer noch etwas Übung braucht. Die Förderung bei der HWB ist Unternehmenspolitik. Die Mitarbeiter werden hier generell gut gefördert, so bieten wir für die Azubis vor den Abschlussprüfungen Vorbereitungskurse oder Nachhilfe an. Auch werden sie je nach Wunsch zu Seminaren geschickt oder bekommen Lernmaterial zur Verfügung gestellt.

Diehl: Wir haben den Vorteil der überschaubaren Größe. Auf Geschäftsführungsebene legen wir natürlich sehr viel Wert auf die Auswahl der Mitarbeiter. Bei 35 Mitarbeitern muss man sich immer die Frage stellen, ob ein Mensch auch ins Haus passt. Das ist ein roter Faden, der sich bis zu den Azubis durchzieht.

RESPEKTVOLLER UMGANG & FÖRDERUNG

Trubljanin: Ich würde zu dem Thema nur zwei Begriffe in den Raum werfen. Umgang und Förderung. Es gibt keine Vorurteile, und wenn man in der Schule Probleme hat oder etwas nachholen möchte, steht die HWB einem tatkräftig zur Seite.

#5 WIE WICHTIG IST ES FÜR SIE, DASS DIE HWB EINEN POLITISCHEN, JA SOZIALEN AUFTRAG HAT?

Haible: Es ist sehr wichtig. Wenn ich mir bei einigen Familien die Lage ansehe, merke ich erst, was wir bewirken können. Ich finde es gut, dass dieses Thema bei der HWB hoch aufgehängt ist.

Knoll: Mir wurde erst bewusst, wie aktuell das Thema ist, als ich hier anfing und im Mieterservice tagtäglich damit zu tun hatte.

Trubljanin: Meine Eltern sind damals selbst Kriegsflüchtlinge gewesen, auch sie waren Mieter bei der HWB. Es ist einfach nur schön, wie Flüchtlinge allgemein unterstützt werden und dass man ihnen bezahlbaren Wohnraum anbieten kann. Das ist definitiv nicht selbstverständlich.

2017 IN ZAHLEN

JAHRES-ABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.17 €	31.12.16 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**34.353,02**	**13.794,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.120.433,42	67.058.651,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.005.206,14	16.316.240,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.367,40	363.129,40
5. Anlagen im Bau	1.185.030,40	1.885.241,72
6. Bauvorbereitungskosten	574.602,64	646.860,20
	90.286.024,23	**87.376.507,75**
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	90.321.337,25	**87.391.301,77**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	1.003.216,55
2. Unfertige Leistungen	3.645.445,95	3.600.027,54
3. Andere Vorräte	20.298,05	22.579,97
	3.665.744,00	**4.625.824,06**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	95.737,82	50.225,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.964,13	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.987,47	1.970,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	656,81	0,00
5. Forderungen gegen Gesellschafter	70.274,54	133.461,12
6. Sonstige Vermögensgegenstände	33.459,55	22.268,11
	207.080,32	**207.925,13**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	676.568,84	621.678,00
	676.568,84	**621.678,00**
	4.549.393,16	**5.455.427,19**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	53.868,01	58.947,67
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.370,08	47.103,09
	99.238,09	106.050,76
	94.970.008,50	**92.952.779,72**
TREUHANDVERMÖGEN	**989.169,21**	**909.443,53**

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	31.12.17 €	31.12.16 €
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	15.569.218,42	14.658.270,40
	22.186.029,47	**21.275.081,45**
III. Jahresüberschuss	893.124,40	910.948,02
	26.864.763,87	**25.971.639,47**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	574.357,43	534.197,20
	574.357,43	**534.197,20**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.717.091,23	58.214.014,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.738.153,92	1.847.951,68
3. Erhaltene Anzahlungen	4.214.634,22	4.682.375,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	425.136,07	414.746,17
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.053.208,12	914.982,56
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	96.068,44	108.604,70
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 72.941,60; Vorjahr € 45.292,74) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.279,26; Vorjahr € 3.287,51)	78.464,17	48.825,06
	67.322.756,17	**66.231.500,35**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	208.131,03	215.442,70
	94.970.008,50	**92.952.779,72**
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	**989.169,21**	**909.443,53**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.576.307,01	12.236.555,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.093.229,35	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	46.302,96	45.693,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.581,78	91.940,01
	14.770.421,10	**12.374.189,29**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-957.798,14	1.147.032,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	56.716,48	48.975,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	689.080,14	605.778,14
	14.558.419,58	**14.175.975,18**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.246.663,19	5.077.924,44
b) Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.084.302,53	1.003.216,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.836,70	12.557,63
	6.334.802,42	**6.093.698,62**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.922.283,48	1.797.997,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 132.252,63; Vorjahr € 108.538,73)	487.770,88	461.101,34
	2.410.054,36	**2.259.098,77**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.322.637,70	2.178.559,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.016.160,01	1.016.696,30
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,50	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,82	170,27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 311,72; Vorjahr € 365,45)	1.215.640,27	1.390.202,09
12. Ergebnis nach Steuern	**1.259.208,14**	**1.237.950,23**
13. Sonstige Steuern	366.083,74	327.002,21
	366.083,74	327.002,21
14. Jahresüberschuss	**893.124,40**	**910.948,02**

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 01.01. BIS 31.12.2017 DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

65719 HOFHEIM AM TAUNUS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 17.07.2015 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Fremdkosten und den Eigenleistungen zusammen. Es wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Zuwendungen der öffentlichen Hand von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu kürzen. Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung von Gebäuden des Sachanlagevermögens anfallen, sowie eigene Architektenleistungen werden in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2017 wurden hierfür insgesamt T€ 57 (Vorjahr: T€ 49) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00 werden ab 2009 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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

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

- Bei Geschäfts- und anderen Bauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 33,3 Jahre.

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

Bei aktivierungspflichtigen Modernisierungen werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten behandelt und auf die Restlaufzeit abgeschrieben.

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet (Genossenschaftsanteil Frankfurter Volksbank eG, Frankfurt am Main).

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2017 ausgewiesen.

Die in den **anderen Vorräten** enthaltenen Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2017 gemessen/geschätzt und sind in einer Bestandsliste zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Die Forderungen aus Vermietung mit einer Laufzeit von über einem Jahr betrugen zum 31.12.2017 T€ 4 (Vorjahr T€ 8). Die Laufzeiten der übrigen Forderungen lagen bei unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 43 (Vorjahr T€ 46), Disagien in Höhe von T€ 11 (Vorjahr T€ 13) und andere Abgrenzungsposten mit T€ 45 (Vorjahr T€ 47).

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 Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Bei der Berechnung der **Rückstellung für Gewährleistung** wurde eine jährliche Preissteigerung von 2,0 % unterstellt.

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim, den Schwarzbachverband, Fördermittel für Berliner Straße 8 und Mietvorauszahlungen.

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	
	01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.17 €	01.01.17 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.17 €	31.12.17 €	31.12.16 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.166,16	30.275,62	0,00	0,00	217.441,78	173.372,14	9.716,62	0,00	183.088,76	34.353,02	13.794,02
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.847.947,84	2.367.388,61	202,28	3.506.645,74	107.721.779,91	34.789.296,46	1.812.050,03	0,00	36.601.346,49	71.120.433,42	67.058.651,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.764.201,39	102.895,43	0,00	0,00	18.867.096,82	2.447.960,57	413.930,11	0,00	2.861.890,68	16.005.206,14	16.316.240,82
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	1.106.384,23	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.088.373,71	19.075,19	4.479,65	0,00	1.102.969,25	725.244,31	86.940,94	3.583,40	808.601,85	294.367,40	363.129,40
Anlagen im Bau	1.885.241,72	2.479.573,96	0,00	-3.179.785,28	1.185.030,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1.185.030,40	1.885.241,72
Bauvorbereitungskosten	646.860,20	255.757,20	1.154,30	-326.860,46	574.602,64	0,00	0,00	0,00	0,00	574.602,64	646.860,20
	125.339.009,09	5.224.690,39	5.836,23	0,00	130.557.863,25	37.962.501,34	2.312.921,08	3.583,40	40.271.839,02	90.286.024,23	87.376.507,75
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	125.527.175,25	**5.254.966,01**	**5.836,23**	**0,00**	**130.776.305,03**	**38.135.873,48**	**2.322.637,70**	**3.583,40**	**40.454.927,78**	**90.321.377,25**	**87.391.301,77**

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind in den Zugängen € 12.699,21 Fremdkapitalzinsen enthalten.

3.2 FORDERUNGEN/VERBINDLICHKEITEN GEGEN/GEGENÜBER GESELLSCHAFTER

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

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich vorwiegend um Verbindlichkeiten aus Nachzahlungen für Grundbesitzabgaben und Verbindlichkeiten aus der Vermietung an die Stadt Hofheim.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin aus Darlehen in Höhe von T€ 1.267 enthalten.

3.3 EIGENKAPITALSPIEGEL

	01.01.2017 €	Jahresergebnis €	Einstellungen €	31.12.2017 €
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	14.658.270,40	0,00	910.948,02	15.569.218,42
Gewinnrücklagen	21.275.081,45	0,00	910.948,02	22.186.029,47
Jahresüberschuss	910.948,02	893.124,40	-910.948,02	893.124,40
	25.971.639,47	**893.124,40**	**0,00**	**26.864.763,87**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 911) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

3.4 RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG

	01.01.17 €	Verbrauch €	Auflösung €	Aufzinsung €	Abzinsung €	Zuführung €	31.12.17 €
Nicht genommener Urlaub	30.156,42	30.156,42	0,00	0,00	0,00	29.973,48	29.973,48
Interne Jahres-abschlusskosten	17.055,76	17.055,76	0,00	0,00	0,00	11.435,99	11.435,99
Überstd. + Gleitzeit	90.218,52	90.218,52	0,00	0,00	0,00	94.661,84	94.661,84
	137.430,70	137.430,70	0,00	0,00	0,00	136.071,31	136.071,31
Anwaltskosten	2.190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00	7.690,00
Abschluss- und Prüfungskosten	36.500,00	22.948,82	0,00	0,00	0,00	37.500,00	51.051,18
Hausbewirtschaftung/ Betriebskosten	71.810,00	58.810,00	13.000,00	0,00	0,00	145.000,00	145.000,00
Ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
Unterlassene Instandhaltung	37.131,54	37.033,69	97,85	0,00	0,00	53.500,00	53.500,00
Bauliche Kosten	51.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00
Gewährleistung	186.990,74	98.401,74	0,00	0,00	0,00	10.000,00	98.589,00
Übrige Rückstellungen	10.744,22	0,00	0,00	311,72	0,00	0,00	11.055,94
	396.766,50	217.194,25	13.097,85	311,72	0,00	271.500,00	438.286,12
	534.197,20	**354.624,95**	**13.097,85**	**311,72**	**0,00**	**407.571,31**	**574.357,43**

3.5 ANGABE DER VERBINDLICHKEITEN, INSB. FRISTIGKEITEN UND BESICHERUNG – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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

	GESAMT	RESTLAUFZEIT			GESICHERT
		unter 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	über 5 Jahre T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.717	3.892	10.142	45.684	55.879
	(58.214)	(2.575)	(11.021)	(44.618)	(53.901)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	1.738	85	240	1.413	1.674
	(1.848)	(88)	(275)	(1.485)	(1.777)
Erhaltene Anzahlungen	4.215	4.215	0	0	0
	(4.682)	(4.682)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	425	425	0	0	0
	(415)	(415)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.053	1.053	0	0	0
	(915)	(915)	(3)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	96	96	0	0	0
	(109)	(109)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	79	79	0	0	0
	(49)	(49)	(0)	(0)	(0)
	67.323	**9.845**	**10.382**	**47.097**	**57.554**
(Vorjahr)	(66.232)	(8.833)	(11.296)	(46.103)	(55.678)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hofheim T€ 1.267 (Vorjahr: T€ 1.294)

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

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 Bestandsminderung und der Aufwand für Verkaufsgrundstücke steht im Zusammenhang mit der Bauträgermaßnahme in der Frankfurter Straße 80. Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8 erhöht.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T€ 41 (Vorjahr T€ 500) periodenfremde Erträge enthalten, die sich aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 13, Vorjahr T€ 135), Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 15, Vorjahr T€ 329) sowie Kostenerstattungen früherer Geschäftsjahre (T€ 13, Vorjahr T€ 36) zusammensetzen. In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind periodenfremde Aufwendungen für Straßenbeiträge früherer Jahre in Höhe von T€ 55 (Vorjahr T€ 50) enthalten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 TREUHANDVERMÖGEN

Mietkaution in T€	2017	Vorjahr
Taunussparkasse	904	819
Frankfurter Sparkasse	85	90
	989	**909**

Die Mietkautionen werden nach § 550b BGB getrennt vom Betriebsvermögen als Treuhandvermögen verwaltet. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von T€ 3, die zum Bilanzstichtag noch nicht dem Treuhandvermögen zugewiesen wurden (ausgewiesen unter Verbindlichkeiten aus Vermietung). In gleicher Höhe bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern aus Rückzahlung der Kautionen bei mängelfreier Beendigung des Mietverhältnisses.

5.2 LATENTE STEUERN

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

5.3 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2017 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 17. Es entfällt mit T€ 16 auf die Abschlussprüfung und mit T€ 1 auf sonstige Bestätigungsleistungen (Angaben jeweils zzgl. Umsatzsteuer).

5.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	Bis 1 Jahr T€	1–5 Jahre T€	> 5 Jahre T€	Gesamt T€
Erbbauzins	75	466	9.537	10.078
Leasingverträge Kfz	30	22	0	52
Miet- und Wartungsverträge	24	40	0	64
Übrige Verträge	132	55	0	187
	261	**583**	**9.537**	**10.381**

Es bestehen außerdem sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 10.309 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben. Für deren Finanzierung bestehen Kreditzusagen in Höhe von T€ 7.162.

5.5 BESCHÄFTIGTENZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4	22
Technische Mitarbeiter	7	0	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	5	6	11
Gesamt	**30**	**10**	**40**

Außerdem wurden 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€ 893 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 2017 insgesamt T€ 5.

5.9 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Gisela Stang	Bürgermeisterin Vorsitzende kraft Amtes bis 09/2019	Hofheim
Wolfgang Exner	Erster Stadtrat Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023	Hofheim
Wolfgang Winckler	Stadtrat, Mitglied bis 12/2017	Hofheim
Andreas Nickel	Kriminalbeamter, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Michael Henninger	Geschäftsführer, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Madlen Overdick	Verwaltungsfachangestellte, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Joachim Straßburger	Lektor, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Christian Vogt	Jurist, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Alexander Kurz	Jurist, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Bernhard Köppler	Architekt, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Bernd Hausmann	Dipl.-Wirtschaftsingenieur, bis 05/2018	Hofheim
Martin Hannappel	Junior Consultant, bestellt bis 09/2021	Hofheim
Andreas Kärcher	Bankangestellter, bestellt von 04/17 bis 09/2021	Hofheim

5.10 AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Alexander Kurz
Andreas Kärcher, seit 04/2017

5.11 GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hofheim am Taunus, den 8. Juni 2018

Die Geschäftsführung

Josef Mayr Norman Diehl

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2017

HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

HOFHEIM AM TAUNUS

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in 2017 durch ein deutliches Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 %.

Der Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen erwirtschaftete in 2017 10,7 % (Vorjahr 10,9 %) der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 317 Mrd. Euro und lag damit um rund 9 Mrd. Euro bzw. 3 % über dem Vorjahr.

Arbeitslosenquote sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr, dies entspricht der höchsten Zunahme seit 2007. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Der Umsatz des Baugewerbes 2017 konnte im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 % auf 76,9 Mrd. Euro gesteigert werden.

Die Bauinvestitionen sind in Summe um 3,4 % angestiegen. Investitionen in den Wohnungsbau stiegen hierbei um 4,4 %. Der Nichtwohnungsbau legte um 1,9 % zu. Der gewerbliche Bau konnte dabei um 2,7 % ansteigen, wohingegen der öffentliche Hoch- und Tiefbau sich leicht negativ entwickelte (-0,1 %).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, werden jedoch perspektivisch wieder steigen. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die gestiegene Nettozuwanderung erhöht die Nachfrage nach Wohnraum.

2017 weniger Baugenehmigungen

Während die Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren von 2008 bis 2016 stetig anstieg, wurden in 2017 rund 27.300 (- 7,3 % gegenüber 2016) Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt. Während die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden um 19,5 % zurück ging, lag die Zahl der Baugenehmigungen für neu errichtete um 5,3 % unterhalb des Vorjahreswertes. Die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser blieb mit rund T€ 172 auf Vorjahresniveau.

Ausblick

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – gerade auch in Ballungsgebieten – wird weiterhin eine wichtige Aufgabe der Wohnungsunternehmen darstellen. Daneben werden energetische Sanierungen, altersgerechte Umbaumaßnahmen sowie die Unterbringung von Zuwanderern immer mehr die Immobilien- und Wohnungswirtschaft beschäftigen.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit politische Entscheidungen Voraussetzungen schaffen, um die angespannte Situation am Wohnungsmarkt zu verbessern.

Nach Einschätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wird sich die Bauwirtschaft auch in den Folgejahren positiv entwickeln, allerdings werden die Investitionen mehr in Sanierungen und Modernisierungen anstatt in den Neubau fließen. Aufgrund ausgelasteter Kapazitäten der Baubranche wird mit deutlich steigenden Preisen gerechnet. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten hoch.

DARSTELLUNG UND ANALYSE DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES JAHRESERGEBNISSES

Die Vermietungssituation ist in Hofheim weiterhin durch eine anhaltende Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen geprägt. So erstreckte sich der Tätigkeitsbereich der Gesellschaft nicht nur auf die Vermietung und Instandhaltung des Bestandes, sondern auch auf den Neubaubereich. Die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen bestimmte auch in 2017 die bauliche Tätigkeit.

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 137 auf T€ 1.799 (Vorjahr T€ 1.662) gestiegen.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 15,25 € (Vorjahr 14,37 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Auf dem in 2015 erworbenen Grundstück in der Frankfurter Straße 80 mit einer Größe von 2.228 m² wurde im Mai 2016 mit den Bauarbeiten begonnen und im Oktober 2017 fertiggestellt. Auf insgesamt 2.240 m² Wohn- und Nutzfläche entstand ein Mehrfamilienwohnhaus mit 22 Wohneinheiten sowie dem Kinder- und Kompetenzzentrum (KUK). Eine Fläche von rd. 660 m² im Erdgeschoss wurde als Teileigentum an die Lebenshilfe Main Taunus e. V. am 28. September 2017 übergeben. Die Wohnungen, darunter sechs rollstuhlgerechte Wohneinheiten, verbleiben im Bestand der HWB.

Mit den Vorbereitungen für den Neubau der Kita St. Bonifatius wurde Ende 2017 begonnen, so dass mit den Bauarbeiten im Jahr 2018 angefangen werden kann. Es entsteht eine unterkellerte Kindertagesstätte auf zwei Etagen mit insgesamt 920 m² Nutzfläche. Im zweiten Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss sollen auf 790 m² neun Wohnungen realisiert werden. Davon sind fünf öffentlich gefördert und vier frei finanziert.

Im Januar 2017 wurde Am Klingenborn mit den Rodungsarbeiten begonnen. Mit dem Projekt „WIR am Klingenborn“ sollen drei Wohnformen verwirklicht werden: bezahlbares seniorengerechtes Wohnen, selbst organisiertes Mehrgenerationen-Wohnen und eine selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-WG. Nach Einwendungen der Nachbarn hat Anfang November das Verwaltungsgericht Frankfurt die vom Main-Taunus-Kreis erteilte Baugenehmigung bestätigt, sodass für den Juni 2018 der Baubeginn geplant ist.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von T€ 893.

Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2017 hat sich gegenüber 2016 um T€ 2.017 auf T€ 94.970 (Vorjahr T€ 92.953) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten bei Grundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen.

Am Jahresende 2017 wurden insgesamt 1.707 Wohneinheiten (Vorjahr 1.684) verwaltet, davon waren 1.655 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 52 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 241 Garagen, 887 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 311 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 11 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 9 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage. Außerdem wurden 23 Gewerbeeinheiten sowie 37 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten für Dritte verwaltet.

Im Jahr 2017 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/ Eigenkapitalzuwachs von T€ 893 (Vorjahr T€ 911) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 26.865 (Vorjahr T€ 25.972) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,28 % (Vorjahr 27,9 %).

Im Geschäftsjahr gab es einen Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 1.393. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 4.298 aufgenommen. Die Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 2.605, davon wurden T€ 69 außerplanmäßig getilgt. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Tilgungszuschuss (Teilschulderlass) in Höhe von T€ 300, der den Kredit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale vermindert hat sowie ein Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von T€ 203 erfolgswirksam vereinnahmt.

b) Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 677 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei vier Kreditinstituten von insgesamt T€ 3.761 (Vorjahr T€ 4.761) – davon waren am Bilanzstichtag keine Gelder in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ 4.915 (Vorjahr T€ 3.446). Er hat im Wesentlichen ausgereicht, um den planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen, zu bestreiten.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -5.240 (Vorjahr T€ -2.414) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 380 (Vorjahr T€ 223) resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 4.298. Diesen Zahlungsmittelzuflüssen stehen vor allem Tilgungen von T€ 2.905 und Zinszahlungen von T€ 1.216 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 55 erhöht.

c) Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind um T€ 2.396 auf insgesamt T€ 14.770 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Teileigentums in der Frankfurter Straße 80 an die Lebenshilfe Main Taunus e. V. in 2017. Hieraus entstanden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 2.093 (Vorjahr T€ 0). Den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse stellen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung dar, die sich von T€ 12.237 um T€ 339 auf T€ 12.576 erhöht haben. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 178 gestiegen, so dass die Erhöhung der Umsatzerlöse für Miet- und Pachterlöse sowie ähnliches bei T€ 161 liegt. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf die Neuvermietungen in der Frankfurter Straße 80 ab Oktober 2017 als auch auf Neuvermietungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 5.078 im Vorjahr um T€ 169 auf T€ 5.247 erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, resultierend aus Neuvermietungen nach Erstbezug betreffend die Frankfurter Straße 80, aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen sowie allgemeinen Mietanpassungen.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Am Klingenborn in Hofheim ist ein innovatives Wohnprojekt mit 33 Wohnungen geplant. Das Konzept beinhaltet folgende Wohnformen:

- Mehrgenerationen-Wohnen
- Seniorengerechtes Wohnen
- Selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft

Im Schlesierweg 11 ist der Abriss und Neubau der Kita St. Bonifatius geplant. Der Kindergarten soll Platz für sechs Gruppen haben, davon zwei für Kinder unter drei Jahren. Zusätzlich sollen ca. 792 m² Wohnfläche in den Obergeschossen entstehen.

In dem Bestandsgebäude Pommernweg 7 ist die Durchführung einer energetischen Sanierung geplant. Mit der Ausschreibung der einzelnen Maßnahmen wird im Jahr 2018 begonnen.

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.

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Da die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung den größten Teil der Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,16 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

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

Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2018 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 1.009 vor. Dieses Ergebnis wird geprägt durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – der Anstieg von rd. T€ 442 gegenüber dem Planwert 2017 ergibt sich durch Neuvermietungen und Mietanpassungen – , der sonstigen betrieblichen Erträge sowie das weiterhin hohe geplante Niveau an Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (T€ 1.874). Dies wird auch in Zukunft die Jahresergebnisse beeinflussen.

Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gerade im energetischen Bereich verstärkt 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 8. Juni 2018

Josef Mayr
(Geschäftsführer)

Norman Diehl
(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
HOFHEIM AM TAUNUS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, 8. Juni 2018

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting)
Wirtschaftsprüfer

(Fast)
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstr. 1 | 65719 Hofheim
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HR B 8242
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Bürgermeisterin Gisela Stang
Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH); Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH)
Verantwortlich für den Inhalt nach §55 Abs. 2 RStV: Norman Diehl

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

Druck:
Schmidt printmedien GmbH
Haagweg 44 | 65462 Ginsheim-Gustavsburg
www.schmidt-printmedien.de

Klimaneutrale Produktion:

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C111898

klimaneutral natureOffice.com | DE-341-404127 gedruckt

Bildnachweise:
Shutterstock, Achim Reissner Fotografie, Jan Kocovski, Jennifer Wagner,
Hauptsache Kommunikation GmbH, Stadt Hofheim, HWB