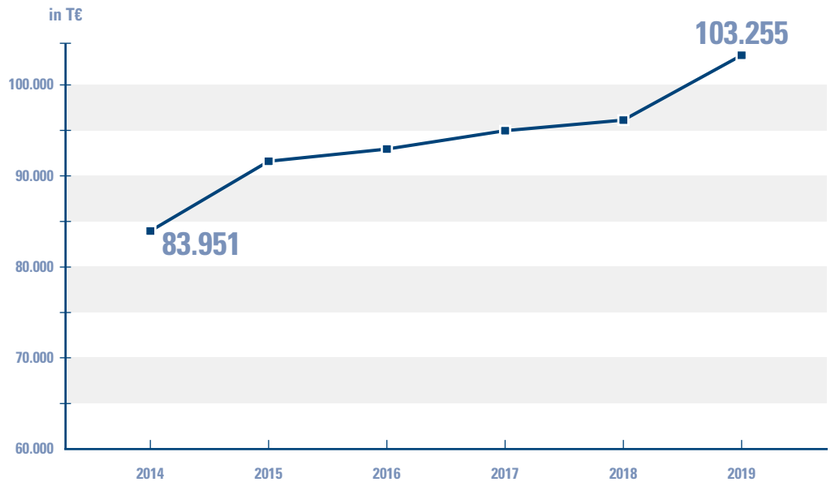
HWB
HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

BESONNEN HANDELN!

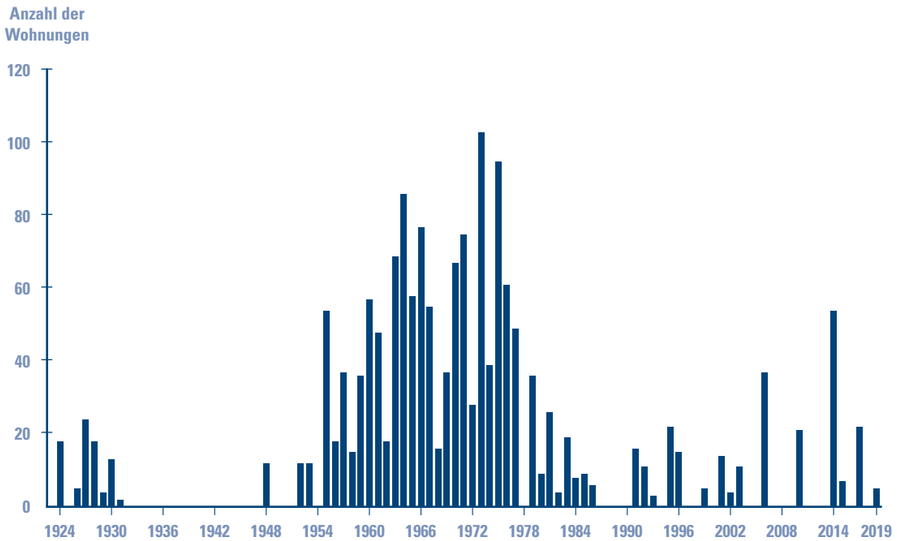
2019
GESCHÄFTSBERICHT

TOP FACTS

Entwicklung der Bilanzsumme



Baujahre des gesamten Bestandes

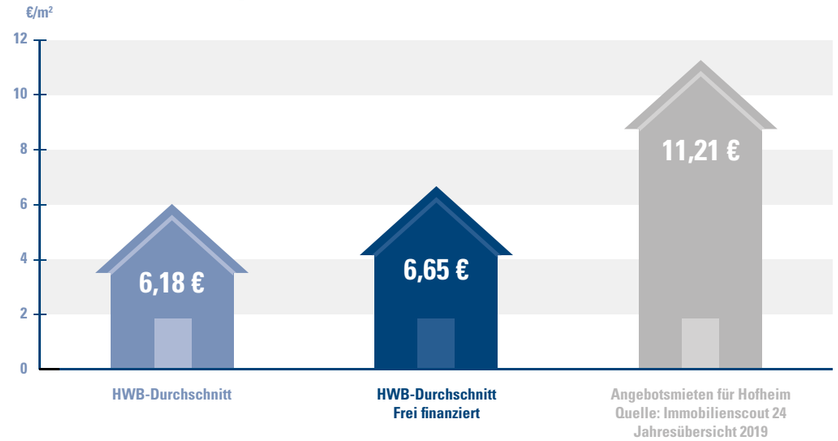


TOP FACTS

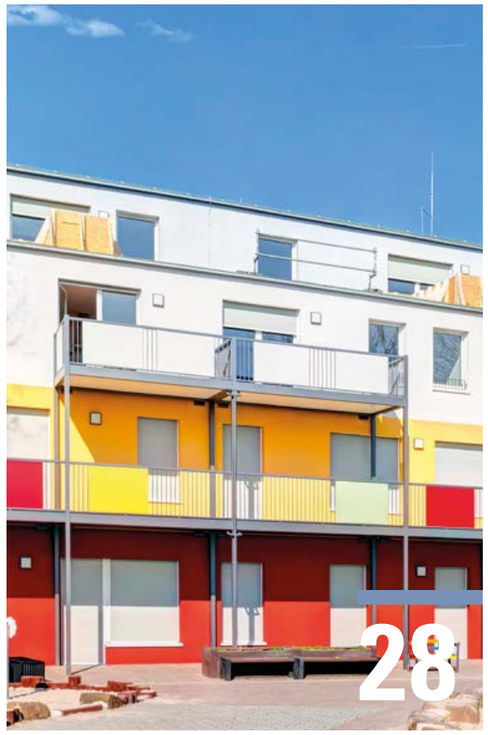
Wohnungen*

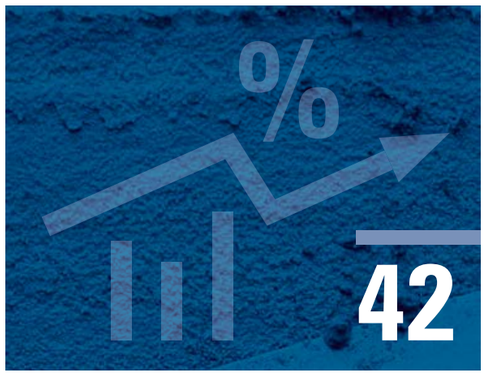
Wohnungssuchende Haushalte*

Mietpreise HWB und Hofheim*



* Zum 31.12.2019





/INHALT

Intro

6 **Vorwort**
des Aufsichtsratsvorsitzenden und Bürgermeisters

8 **Interview**
Die Geschäftsführer der HWB berichten

Chronik / Storys / Gesichter

20 **Chronik**
Meilensteine und Momente

28 **St. Bonifatius in neuem Gebäude**
Kindertagesstätte und bezahlbarer Wohnraum in einem

30 **Schmuckstück fürs Zentrum**
Die Neue Stadtbücherei

32 **So nachhaltig agiert die HWB**
Ökologie, Soziales und Ökonomie

34 **Mieter der HWB**
Kleiner Auszug als Bildporträts

2019 in Zahlen

44 **Bilanz**

46 **Gewinn- und Verlustrechnung**

47 **Anhang**

61 **Lagebericht**

68 **Bestätigungsvermerk**

„Die HWB ist ein integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs. Sie ist ein Fels in der Brandung.“

CHRISTIAN VOGT

Vorsitzender des Aufsichtsrats und Bürgermeister Hofheim am Taunus

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) arbeitet seit vielen Jahren intensiv daran, mit der Entwicklung von zukunfts- und marktgerechten Wohnformen neue Wege zu bezahlbarem Wohnraum aufzuzeigen und das nötige Eigenkapital für die Umsetzung dieser Projekte zu stärken. Diese wichtige Arbeit führte sie auch im Jahr 2019 fort. Wie wichtig die HWB als lokaler Akteur und hundertprozentige Tochter der Stadt für Hofheim ist, zeigt sich aktuell in der Corona-Krise. Für ihre Mieterinnen und Mieter ist die HWB ein Fels in der Brandung. Das „Sicher-Wohnen-Programm“ nimmt Zukunftsängste und gibt den Menschen Sicherheit. Mit innovativen Online-Fitness-Angeboten geht die HWB den Extraschritt, um ihren Mieterinnen und Mietern Ablenkung von den derzeit herrschenden Ausgangsbeschränkungen zu geben. Angebote wie diese können Leuchtturmwirkung haben und Orientierung für andere bieten. Auch als Stadtverwaltung sind wir sehr froh, in der HWB in der Krise einen starken Partner zu haben. Diese Rolle und diesen Ruf hat sich die HWB über Jahre hart erarbeitet. Das Jahr 2019 war dabei keine Ausnahme. Zukunftsweisende Projekte wurden abgeschlossen, weitergeführt oder ganz neu begonnen.

Ein nicht nur für die HWB, sondern für die ganze Stadt historischer Moment war die Grundsteinlegung für Hofheims Neue Stadtbücherei. Der Gebäudekomplex am Kellereiplatz wird ebenfalls das neue Zuhause des Hofheimer Stadtarchivs und der Hauptsitz der Taunussparkasse im Main-Taunus-Kreis. Dies ist ein herausragendes Projekt für die Stadtentwicklung. Gleichzeitig ist es eine große Herausforderung mit vielen Aspekten. Wir gestalten nicht nur den zentralen Platz im Herzen unserer Stadt neu, wir schaffen auch einen Anlaufpunkt für Hofheimerinnen, Hofheimer und Gäste, der zukunftsweisend ist. Es wird ein Ort für neue Ideen, aber auch für alltägliche Dienstleistungen und erholsame Freizeitgestaltung sein. Deshalb waren auch die vielen Hinweise der Bürgerinnen und Bürger und deren aktive Teilnahme im Planungsprozess so wertvoll und wichtig.

Außerdem hat mit dem Mehrgenerationenwohnen „WIR am Klingenborn“ ein weiteres herausragendes HWB-Projekt 2019 einen großen Schritt nach vorne gemacht. 2018 war Spatenstich für dieses Modellprojekt mit einer spannenden Mischung von verschiedenen Wohnformen mit 41 Wohneinheiten. Nach der erfolgreichen Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren haben die HWB und der Verein NAHbarschaft e. V. nun ihre zukünftige Kooperation in einer Vereinbarung festgehalten. Damit ist nun die Komponente „Gemeinschaftliches Wohnen im Mehrgenerationen-Modell“ im innovativen Projekt „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus“ auf einem guten Weg. Das Projekt beherbergt neben dem Mehrgenerationenwohnen auch Seniorengerechtes Wohnen und eine selbstbestimmte, ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft.

Die HWB ist durch die Umsetzung von Projekten dieser Art ein integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs, so ist die Bilanzsumme seit 2010 um fast 43 Prozent angewachsen. 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. Auch dafür baut die HWB für den Stadtteiltreff an der Homburger Straße im Hofheimer Norden ein neues Gebäude an selber Stelle. Sie hat das Grundstück bereits erworben und schafft somit einen dauerhaften Standort für diesen zentralen Anlaufpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner in Hofheim-Nord. Die Abteilung Soziales Management gibt 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.

Diese Erfolge kommen nicht von alleine, sondern ist das Ergebnis guter Arbeit. Daher bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz. Ihr Engagement trägt maßgeblich dazu bei, dass sich die HWB kontinuierlich den wachsenden Anforderungen im kommunalen Wohnungsbau anpasst und ihr Leistungsportfolio entsprechend weiterentwickelt. In den nächsten Jahren hat sie weitere wichtige Aufgaben zu bewältigen. Gemeinsam blicken wir trotz der schwierigen äußeren Umstände optimistisch ins neue Geschäftsjahr. In der aktuellen Corona-Krise macht es stolz, dass die HWB flexibel reagiert und spontane Hilfen für ihre Mieterinnen und Mieter anbietet. Diese Art des Handels ist ein starkes positives Zeichen für ein gesellschaftliches Miteinander.

Christian Vogt
Bürgermeister

„WIR HABEN EINE SCHALLMAUER GEKNACKT“

Die HWB-Geschäftsführer Norman Diehl und Josef Mayr über Zahlen, Fakten und Entwicklungen zum abgelaufenen Geschäftsjahr sowie einschneidende Erfahrungen in Zeiten von Corona.

Herr Diehl, Herr Mayr, der Blick zurück ist in diesem Jahr eine noch kompliziertere Angelegenheit, weil die Gegenwart so stark von der Ausnahmesituation wegen der Corona-Krise geprägt ist. Lassen Sie uns deshalb zunächst auf die Lage im Frühjahr 2020 eingehen, bevor wir auf 2019 schauen. Wie geht‘s der HWB aktuell?

Norman Diehl: Wir haben die HWB zum Glück rechtzeitig so aufgestellt, dass die interne Organisation auch dezentral läuft, also über Video- und Telefonkonferenzen. Wir haben zudem Zugriff auf alles, was für die Büroarbeit nötig ist. Auf der anderen Seite sind unsere Handwerker und Hausmeister vor Ort im Einsatz, so dass auch dieser Service sichergestellt ist. Gegenüber der Mieterschaft haben wir von Anfang an viel kommuniziert, via Infoschreiben, telefonisch, per E-Mail und mit einer Sonderausgabe unserer MieterZeitung. Das Feedback ist, dass sich alle gut aufgehoben fühlen.

/HANDELN!

Wie sieht es in Bezug auf die Baustellen aus, Herr Mayr?

Josef Mayr: Man muss hier zwischen Projekten unterscheiden, die in der Planungsphase sind und solchen, die gerade umgesetzt werden. Was die geplanten Projekte angeht, wo viele, teilweise komplexe Besprechungen mit vielen Fachleuten vonnöten sind, machen wir die Erfahrung, dass es prinzipiell per Videokonferenz ganz gut klappt. Auch wenn gerade bei Brainstormings besonders viel Disziplin notwendig ist. Bei den Baustellen bin ich ebenso überrascht, wie relativ problemlos es läuft. Manche Besprechung über Skype lief sogar gezielter ab, weil jeder direkt auf den Punkt kommt.

Okay, dann richten wir den Blick aufs vergangene Jahr. Wie war 2019 für die HWB aus der Sicht des fürs Bauen Verantwortlichen?

Mayr: Wir hatten zwei besonders wichtige Projekte, die wir abschließen konnten: Zum einen das Projekt Kita St. Bonifatius. Zum zweiten die energetische Sanierung im Pommernweg. Für beide galt, dass Arbeiten abgeschlossen wurden, während der Betrieb lief – sowohl in der Kindertagesstätte als auch im Pommernweg, denn finalisiert bzw. saniert wurde im bewohnten Zustand. Alles hat gut geklappt.

Es gibt noch größere Projekte, die in 2019 vorangekommen oder gestartet sind …

Mayr: Das ist richtig. Zum einen das Projekt Am Klingenborn, wo inzwischen schon die ersten Übergaben stattgefunden haben. Und vor allem die Neue Stadtbücherei. Da war es ein entscheidender Punkt, baulich sozusagen aus dem Erdreich zu kommen. In dieser Phase gibt es nicht selten Unvorhergesehenes, was sich auch in diesem Fall zeigte, wobei wir auch dies meistern konnten und wir hier ebenfalls auf einem guten Weg sind.

Wie steht die Gesellschaft hinsichtlich des wirtschaftlichen Ergebnisses da?

Diehl: Wir haben ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr hinter uns. Wie im Vorjahr konnten wir nahezu eine Million Euro Gewinn erwirtschaften. Auch die Umsatzentwicklung ist positiver als im Vorjahr. Also können wir da absolut zufrieden sein.

Worauf führen Sie diese Entwicklung zurück?

Diehl: Letztlich auf das Wachstum und die Neubauten, die uns neue Mieteinnahmen einbringen. Die gesamte Tendenz bedeutet ja auch einen Vermögenszuwachs. 2019 haben wir das erste Mal die magische Schallmauer von 100 Millionen Euro durchbrochen, sprich: Die Bilanzsumme ist über 100 Millionen Euro wert, was auch ein schönes Statement ist.

Gibt es weitere Details, die bemerkenswert sind?

Diehl: Ja, zum Beispiel die Eigenkapital-Quote, die bei uns gut 28 Prozent beträgt und damit über den empfohlenen 25 Prozent liegt. Zum zweiten der Return on Investment. Im Gegensatz zu freien Investoren sind wir mit unseren drei bis vier Prozent sehr zufrieden.

/BILANZIEREN!

/INTEGRIEREN!

Das Bauen hat sich gewandelt. Beinahe jedes Projekt ist mit Politik und Öffentlichkeit abzustimmen, Kommunikation spielt eine immer größere Rolle. Wie hat die HWB diesen Balanceakt im vergangenen Jahr bewältigt?

Mayr: Natürlich hat man manchmal diesen Impuls und wünscht sich ein neues großes Baugebiet mit einem fertigen Bebauungsplan, bei dem es ausschließlich um das Hochziehen eines klassischen Mehrfamilienwohnhauses mit günstigen Mietwohnungen geht, ein Standardprojekt. Aber wir dürfen uns da nichts vormachen, Projekte dieser Art existieren in der Tat kaum mehr. Und das Projekt Neue Stadtbücherei hat dann doch gezeigt, dass diese Beteiligung der Öffentlichkeit wirksam und wichtig ist. Gerade da, wo ein Bebauungsplan geschaffen werden muss, eine Fläche auf eine andere Weise genutzt werden soll als ursprünglich, dort ist die Einbindung der Bevölkerung ganz wichtig. Wichtig ist es, die richtigen Partner zu haben, mit denen man die Komplexität dieser Projekte handhaben kann, etwa für Mediation.

Josef Mayr
Geschäftsführer

Norman Diehl
Geschäftsführer

Inwiefern haben Sie Methoden und Formate, auch intern, angepasst?

Diehl: Es sind Kreisläufe entstanden, die sich bewährt haben. Es geht prinzipiell darum, Baupläne beziehungsweise -vorhaben zu publizieren, geplante Themen insgesamt angemessen an die Öffentlichkeit zu kommunizieren. Dafür ist Abstimmung vonnöten, für die wir gut funktionierende Steuerungskreise mit allen relevanten Akteuren, so auch aus der Stadt und der Verwaltung, etabliert haben.

Sie kommunizieren mit der Mieterschaft über die MieterZeitung, die inzwischen im dritten Jahr erscheint und viermal pro Jahr herausgegeben wird. Wie wird sie angenommen?

Diehl: Positiv. Natürlich ist das Feedback sehr anlassbezogen und wir bekommen nicht 30 Leserbriefe pro Woche. Aber wir erhalten sogar Dankschreiben, die transportieren, wie sich die Leute freuen, dass es sie gibt. Die Reaktionen in Bezug auf die Sonderausgabe waren intensiv. Ansonsten erfahren wir bei Begegnungen auf Veranstaltungen oder bei Jubiläen, dass die Menschen schätzen, was wir veröffentlichen.

/PLANEN!

Nochmal zurück zu Corona. Glauben Sie, dass die Krise Ihre ohnehin schon vorangetriebenen Maßnahmen zur Digitalisierung ein Stück weit beflügelt?

Diehl: Zu 100 Prozent. Alle werden zwar froh sein, wenn wir wieder gemeinsam in einem Raum sitzen und uns persönlich begegnen. Aber ich bin auch überzeugt, dass wir Erfahrungen mitnehmen, zum Beispiel die, dass wir gut genug aufgestellt sind, dass nicht jeder jeden Tag im Büro sein muss.

Mayr: Das glaube ich auch. Wir haben jetzt gesehen, dass wir Planungsbesprechungen auch dezentral erfolgreich gestaltet haben, für die früher Teilnehmer eine Stunde lang angereist sind. Vielleicht reicht es, sich auch in Zukunft öfter einfach mal dazuzuschalten. Bei komplexen Themen ist es sicherlich schwieriger. Wir werden verstärkt schauen, welche Methoden für welchen Zweck am geeignetsten sind.

Kurzer Ausblick zum Schluss. Was sind die Herausforderungen der nächsten Zeit?

Diehl: Corona wird einen Paradigmenwechsel darstellen. Nach der Krise werden wir Kassensturz machen müssen und betrachten, wie wir dastehen. Unabhängig von der Krise werden wir weiterhin den erwähnten Spagat zwischen baulichen Herausforderungen, Politik und Öffentlichkeit üben müssen. Mich freut, dass wir in diesem Jahr erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht herausgeben werden, mit dem wir dokumentieren, was wir für den Dreiklang aus Sozialem, Ökologie und Ökonomie tun.

Mayr: Vieles wird davon abhängen, wie lange die Krise und die damit verbundenen Beschränkungen währen. Wir sind insgesamt auf einem guten Weg. Es bleibt dabei: Das Bauen wird komplizierter, aufwändiger, schwieriger, spezieller, aber diesen Aufgaben stellen wir uns gerne – auch oder gerade weil sie besonders spannend sind.

Sonne satt

Im wahrsten Sinne des Wortes ein Leuchtturmprojekt: Auf dem Dach des HWB-Gebäudes Am Klingenborn wird die Sonneneinstrahlung mittels moderner Kollektoren in Strom umgewandelt – zum Teil, um unmittelbaren Strombedarf zu decken, zum anderen Teil, um diesen in einer Batterie zwischenzuspeichern und später zu nutzen. Der weitere Energiebedarf in den 41 Wohneinheiten wird komplett mit Ökostrom gedeckt, sofern sich die Mieter dafür entscheiden. Warmwasserversorgung und Heizung werden von der Wärmepumpe übernommen. Auch eine Ladesäule für zwei E-Autos gibt es hier. Die Wohnanlage „WIR am Klingenborn“ vereint unter einem Dach Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen und eine Demenz-WG.

Wächst und wächst

Zunächst waren die Fortschritte auf der Baustelle im Zentrum der Stadt nicht für jeden so deutlich erkennbar. Denn die Anfangsarbeiten in der Baugrube für die Neue Stadtbücherei waren – wie immer bei Projekten dieser Art – mühsam und komplex. Längst ist zu sehen, wie schnell die Basis des Gebäude-Ensembles wächst. 2021 soll das Schmuckstück bezugsfertig sein.

WiN-WIN

Jahr für Jahr wird der Spielplatz an der Fichtestraße in Hofheim Nord zum Festplatz. Beim WiN-Fest (Wir in Nord) gibt es ein buntes Bühnenprogramm, Info- und Beratungsstände, internationale Leckereien und Gelegenheit zu Gesprächen. Die HWB, die hier rund 500 Wohnungen unterhält, unterstützt die Arbeitsgruppe WiN bei der Ausrichtung des Festes und ist mit einem eigenen Stand vertreten.

CHRONIK 2019

JANUAR

Informationsabend zur Demenz-WG
Neben 32 zusätzlichen Wohnungen entstehen im Projekt „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus“ der HWB noch neun Wohneinheiten für die Demenz-WG. Am 15. Januar können sich Interessierte in der Hofheimer Stadthalle über das Konzept informieren.

Richtfest für neun Wohnungen und eine Kindertagesstätte 1
Die HWB lädt am 29. Januar zum Richtfest am Schlesierweg in Marxheim ein; hier werden Räumlichkeiten für die Kita St. Bonifatius sowie neun Wohnungen fertiggestellt.

FEBRUAR

Besseres Klima in der Hofheimer Innenstadt
Damit die Brut- und Nistzeit der einheimischen Vögel nicht gefährdet ist, beginnt die HWB mit den Rodungsarbeiten auf dem Grundstück der Neuen Stadtbücherei. Die bis dahin komplett versiegelte Fläche wird durch den Kulturgarten und die Piazzetta mit ihrer neuen Bepflanzung aufgebrochen; diese wird den Menschen eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität bieten und ist ein Gewinn für das Kleinklima in der Stadt.

MÄRZ

Richtfest für ein zukunftsweisendes Projekt 2
Alles unter einem Dach: Seniorengerechtes Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen im Mehrgenerationen-Modell und eine selbstbestimmte, ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft. Am 19. März lädt die HWB zum Richtfest für das Projekt „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus“ ein.

HWB ist Gastgeber des ImmoNetzwerk-Treffs
Ziel des von Mainova initiierten Immo-Netzwerks Frankfurt Rhein-Main ist es, Energieaufwände und CO_2-Emissionen von Bestandsgebäuden zu senken sowie neue Projekte energieeffizient auszurichten, um Verbesserungen für Mieter und Vermieter zu erzielen. Am 26. März lädt die HWB zum vierten Treffen ein.

APRIL

Förderpreis 2019 – Ausgezeichnete Beteiligung der Hofheimer Bürgerinnen und Bürger 3
„Ein wunderbares Beispiel für gelungene Kooperation in der Praxis“, nannte ein Jurymitglied die vorbildliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Planung der Neuen Stadtbücherei. HWB-Geschäftsführer Norman Diehl und Roland Strunk, Strunk Stadtplanung und Kommunikation, nehmen die Ehrung im Rahmen des 9. Kongresses „Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ entgegen; das Preisgeld in Höhe von 1.000 Euro kommt der Neuen Stadtbücherei zugute.

Auftanken am Quartierkraftwerk 4
Die Elektromobilität ist auch für die HWB ein wichtiges Zukunftsthema. Daher gibt es seit einiger Zeit an der Frankfurter Straße die Möglichkeit, Elektro- und Hybrid-Autos an der dortigen E-Ladesäule zu laden. Diese gehört zum Stromnetz des Quartierkraftwerks und ist für Bewohner der umliegenden Häuser, Besucher der Lebenshilfe sowie Besucher des Stadtteiltreffs gedacht.

Des Weiteren wird der Startschuss für den Umbau des firmeneigenen Fuhrparks gegeben: Alle Dieselfahrzeuge werden durch Elektroautos ersetzt. 5

MAI

Hessischer Immobilientag: HWB gibt Tipps zu Karrierechancen 6

Der Fachkräftemangel ist eins von vielen Themen auf dem diesjährigen Hessischen Immobilientag des Immobilienverbands Deutschland. HWB-Geschäftsführer Norman Diehl informiert in seinem Vortrag „Entwicklungschancen in der Wohnungswirtschaft" über die beruflichen Möglichkeiten in der Branche und gibt im direkten Gespräch mit den Azubis Tipps für den weiteren persönlichen Werdegang.

JUNI

Neue Kunstwerke für den Langenhainer Ortseingang 7

Das Feuerwehrhaus, die Turnhalle, ein Fachwerkhaus und buntes Treiben im Winter sind die Gewinnermotive des fünften Schülermalwettbewerbs der Hofheimer Wohnungsbau GmbH an der Wilhelm-Busch-Schule. Die HWB-Geschäftsführer Josef Mayr und Norman Diehl ehren die Gewinnerinnen mit Gutscheinen; der Förderverein der Schule erhält 300 Euro für die Organisation des Wettbewerbs.

JULI

Neuer Internetauftritt 8

Die HWB präsentiert ihren neuen Internetauftritt. Die Website in frischem Design ist technisch optimiert, übersichtlicher strukturiert und bietet Möglichkeiten für Extras wie Baustellen-Webcams. „Die Erneuerung war notwendig, da auch wir uns der Veränderungen durch die mobile Nutzung des Internets anpassen wollten", sagt HWB-Geschäftsführer Norman Diehl.

AUGUST

Geschäftsbericht 2018: Erfolgreicher Abschluss und neue Investitionen 9

Die HWB stellt ihren Geschäftsbericht im Rahmen ihrer Jahrespressekonferenz vor. 2018 war ein erfolgreiches Jahr; die HWB erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 1,179 Mio. €. Mit einer Investition von ca. 24 Mio. € plant die HWB derzeit 75 neue Sozialwohnungen; 1,1 Mio. € wurden für eine Sanierung auf KfW-Niveau investiert. Neben innovativen Wohnprojekten sind die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums sowie die energetische Sanierung nach wie vor die Kernthemen der HWB.

HWB unterstützt Sommerfest 10

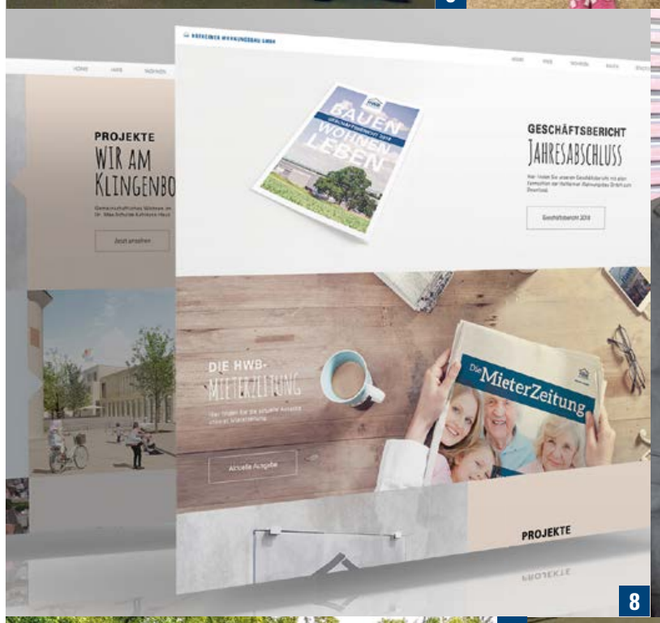
Am 18. August richtet das Stadtteilprojekt Familie Marxheim das Quartier-Sommerfest bereits zum 7. Mal aus und wird dabei unterstützt von der HWB, die auch der größte finanzielle Unterstützer des Stadtteilprojekts ist. Bei gemütlichem Beisammensein, Mitmachspielen und Vorführungen können sich die Menschen im Viertel begegnen und kennenlernen.

Blütenpracht & Kräuter – der HWB-Balkonwettbewerb 11

Gepflegte und bepflanzte Balkone verschönern nicht nur die HWB-Häuserfassaden, sie sind auch ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Hofheim. Drei Gewinnerinnen überzeugten die Jury des diesjährigen Wettbewerbs „Schönster HWB-Balkon" mit ihren Blumen- und Kräutervariationen und erhielten von HWB-Geschäftsführer Norman Diehl einen Blumenstrauß sowie einen Gutschein vom Baumarkt.

6

7



8

9

10

11

12

13

15

14

16

17

SEPTEMBER

Vertrag mit NAHbarschaft 12
HWB und der Verein NAHbarschaft e. V. halten ihre gute Kooperation nun auch in einer Vereinbarung fest. Der Vertrag ist zeitlich unbefristet. Die Regelungen umfassen u.a. weitgehende Mitwirkungsrechte des Vereins bei der Belegung im Wohnprojekt Am Klingenborn.

Wie immer schön: WiN-Fest
Ein tolles Bühnenprogramm, Info- und Beratungsstände und eine Hüpfburg erfreuen die Gäste beim internationalen Straßenfest der Arbeitsgemeinschaft Wir in Nord. Die HWB ist wie immer finanziell und personell beteiligt.

OKTOBER

Der Grundstein liegt 13
Bis 2021 entsteht in Hofheim ein mehrteiliges Gebäudeensemble mit der neuen barrierefreien Stadtbücherei, Stadtarchiv, Taunus Sparkasse sowie weiteren Gewerbe- und Wohnflächen. Bei der Grundsteinlegung für die Neue Stadtbücherei spricht Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender Christian Vogt von einem historischen Moment für die Entwicklung der Innenstadt.

Im Netzwerk aktiv 14
Das European Housing Network (EURHONET) ist ein Netzwerk von Wohnungsbaugesellschaften in Europa, die im sozialen Wohnungsbau tätig sind. HWB-Geschäftsführer Norman Diehl stellte die HWB im Oktober bei der „General Assembly“, der jährlich stattfindenden Generalversammlung aller Mitgliedsunternehmen, als neues Mitglied vor.

NOVEMBER

Die HWB sagt Danke: Ehrung der Mietjubilare 15
Seit vielen Jahren bedankt sich die HWB bei ihren langjährigen Mieterinnen und Mietern für Treue und Vertrauen. Diesmal werden 47 Jubilarinnen und Jubilare in der Stadthalle gefeiert – Menschen mit 40 bis 60 Jahren Zugehörigkeit.

Reise nach Berlin 16
Fachtagung für gemeinschaftliches Wohnen in Berlin. Die HWB informiert dort über das Modellprojekt „WIR am Klingenborn – Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max Schulze-Kahleyss-Haus, das u.a. durch das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung gefördert wird.

DEZEMBER

Land Hessen fördert sozialen Wohnungsbau 17
Wirtschaftsstaatssekretär Jens Deutschendorf überreicht am 4. Dezember einen Darlehensbescheid über 770.000 € an Bürgermeister Christian Vogt und HWB-Geschäftsführer Norman Diehl für Wohnungen im Schlesierweg.

Ein Blog für die Neue Stadtbücherei
Um den Fortschritt auf der prominentesten Baustelle Hofheims noch näher zu verfolgen, gibt es auf der Website der HWB jetzt einen Blog. Hier finden sich Hintergrundinfos sowie Interviews mit Experten und Projektbeteiligten und Videos zum Bauverlauf.

REPORTAGEN & BERICHTE

28 ST. BONIFATIUS IN NEUEM GEBÄUDE

30 SCHMUCKSTÜCK FÜRS ZENTRUM

32 NACHHALTIGKEIT BEI DER HWB

34 MIETER DER HWB

ST. BONIFATIUS IN NEUEM GEBÄUDE

Am Schlesierweg steht ein neues Bauwerk, das nicht nur bezahlbaren Wohnraum bietet, sondern auch eine Kindertagesstätte beherbergt.

„Wir freuen uns, dass wir als städtisches Wohnungsbauunternehmen erneut die Entwicklung eines für die Stadt sehr wichtigen Projekts erfolgreich unterstützen und umsetzen konnten“, gibt Norman Diehl, Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH bekannt und bezieht sich dabei auf das Projekt St. Bonifatius.

Im Rahmen des Projekts wurde 2017 das alte Gebäude des Marxheimer Kindergartens St. Bonifatius abgerissen, der Kindergarten zog vorübergehend in ein Ausweichquartier an der Heiligenstockschule und auf dem Grundstück im Schlesierweg wurde bis zum Sommer 2019 ein neues Haus errichtet. Ein Grund dafür war der sanierungsbedürftige Zustand des alten Hauses. Zudem hat die Kindertagesstätte im Neubau mit ca. 919 m² Fläche wesentlich mehr Platz. So können in den neuen Räumlichkeiten mehr als 100 Kinder beaufsichtigt werden. Geplant sind vier Ü3- und zwei U3-Gruppen.

Zusätzlich zum Kindergarten befinden sich auch neun Wohnungen auf dem insgesamt 1.719 m² großen Grundstück. Fünf davon sind öffentlich gefördert. Die anderen vier, von denen zwei barrierefrei gestaltet wurden, sind frei finanziert. Das Projekt vereint somit die Schaffung von Wohnraum und ein verbessertes Kinderbetreuungsangebot.

„Wir konnten das Projekt Kindertagesstätte St. Bonifatius erfolgreich abschließen. Auch die darüberliegenden Wohnungen wurden fertiggestellt und Ende 2019 bezugsfertig. Alles hat gut geklappt.“

Josef Mayr, HWB-Geschäftsführer

Das Land Hessen erkennt ebenfalls die Wichtigkeit des Projekts an und beteiligte sich mit einem Darlehen über 770.000 € für den Bau des Mehrfamilienhauses. Überreicht wurde der Bescheid am 4. Dezember 2019 vom hessischen Wirtschaftsstaatssekretär Jens Deutschendorf. Dieser lobt auch die Energieeffizienz des Hauses mit einer Wärmedämmung auf Passivhausniveau und erinnert: „Ob die Energiewende gelingt, entscheidet sich auch in unseren Gebäuden. Derzeit wenden wir über ein Viertel unseres Endenergieverbrauchs für Heizen und Warmwassererzeugung auf. Das lässt sich mit heutigen Methoden erheblich reduzieren.“

Im Dezember 2019 wurden die Räumlichkeiten an die Kirchengemeinde St. Peter und Paul als Träger übergeben, so dass der Kindergarten noch im selben Jahr einziehen konnte. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen sind ebenfalls schon bezogen und so erwacht das Grundstück im Schlesierweg zu neuem Leben.

SCHMUCKSTÜCK FÜRS ZENTRUM

Auf dem Kellereiplatz sind die Bauarbeiten zum Projekt Neue Stadtbücherei Hofheim in vollem Gange. Hier entsteht auf ca. 3.187 m² Gesamtfläche ein Ensemble von drei Gebäuden.

Der Entwurf des Darmstädter Architekturbüros Gottstein & Blumenstein Architekten BDA überzeugte vor allem, weil er einen vermittelnden Übergang von der modernen Architektur des Chinon Centers zu den historischen Gebäuden der Altstadt darstellt. Bauherr ist die Hofheimer Wohnungsbau GmbH.

Die Auswahl eines geeigneten Büros erfolgte durch eine beispiellose und intensive Bürgerbeteiligung, bei der die Bürgerinnen und Bürger mitwirken und ihre Vorschläge einbringen konnten, welche die anschließend in die Aufgabenstellung für die Architekturbüros aufgenommen wurden. Ein Auswahlgremium, dem auch Bürgerinnen und Bürger angehörten, entschied sich dann für einen der Planungsvorschläge ausgewählter Büros. Für diesen Bürgerbeteiligungsprozess erhielten das Frankfurter Büro Strunk Stadtplanung + Kommunikation gemeinsam mit der HWB den Förderpreis 2019 der Deutschen Gesellschaft für Außergerichtliche Streitbeilegung in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V. (DGA-Bau) und des Vereins Mediation und Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V. (MKBauImm).

Baubeginn war im Sommer 2019. Nachdem das Grundstück angemessen für die bevorstehenden Baumaßnahmen vorbereitet wurde, begann die Aushebung der Baugrube. Zeitgleich wurde die Detailplanung besprochen, mit besonderem Schwerpunkt auf die Gestaltung von Fassade und Außenbereich. Anfang des Jahres 2020 beginnen die Baumaßnahmen zur Errichtung des Rohbaus. 2021 werden die Gebäude fertiggestellt und bereit zum Einzug sein. Dann befinden sich auf dem Grundstück unter anderem die neue Stadtbücherei und das Stadtarchiv Hofheim.

„Das Projekt Neue Stadtbücherei hat gezeigt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit wirksam und wichtig ist. Gerade da, wo eine Fläche auf eine andere Weise genutzt werden soll als ursprünglich, dort ist die Einbindung der Bevölkerung ganz wichtig.“

Josef Mayr,
HWB-Geschäftsführer

Rund 1.300 m² – so groß ist die Fläche, die die neue Stadtbücherei gemeinsam mit dem Stadtarchiv beziehen wird. Für die Hofheimer Stadtbücherei bedeutet das vor allem eine bessere Aufenthaltsqualität für ihre Besucher.

Auf drei Etagen finden Leseinteressierte zwei Lernstudios, eine Veranstaltungsebene, ein Lesecafé und auf Wunsch der Bürgerinnen und Bürger auch einen Kreativraum. Ein Lese- und Kulturgarten rundet das Angebot ab. In anderen Bereichen des Neubaus befinden sich die Räumlichkeiten des Hofheimer Stadtarchivs. Ebenfalls auf mehreren Ebenen werden wichtige Dokumente der Stadtgeschichte gereinigt, sortiert und für die Ewigkeit aufbewahrt.

Das Bauwerk entlang der Elisabethenstraße wird den neuen Standort der Taunus Sparkasse und ihrer Verbundpartner darstellen. Mit drei Stockwerken bietet die neue Wirkungsstätte genug Platz, um das gesamte Angebot der Sparkasse vor Ort abdecken zu können. Der andere Teil des Gebäudes wird gewerblichen Mietern zu Verfügung stehen.

Auch im dritten und kleinsten Gebäude des Grundstücks finden gewerbliche und private Mieter ein neues Zuhause.

SO NACHHALTIG AGIERT DIE HWB

Nachhaltigkeit ist ein Begriff, der in aller Munde ist. Für die HWB heißt das, ökologische, ökonomische und soziale Themen in eine optimale Balance zu bringen.

Nicht erst seit diesem Jahr hat sich die HWB der Nachhaltigkeit verschrieben. Das heißt, dass sie sich bei all ihrer Geschäftstätigkeit der Auswirkungen auf Gesellschaft, Umwelt und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewusst ist. Neu ist, dass sie ihre Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit erstmals in einem Bericht dokumentiert und der Öffentlichkeit vorlegen wird. Die Grafik verdeutlicht, wie das strategisch geschieht.

PERSPEKTIVE	ZIELE	MAßNAHMEN – AUSWAHL
FINANZ-PERSPEKTIVE	Unternehmenswachstum Rentabilität und Jahresergebnis steigern Liquidität sichern	Liquiditäts-planung Investitionen Kosten-Controlling Wachstum vorantreiben Rabatt/Skonto nutzen
MIETER-/STADT-PERSPEKTIVE	Mieterzufriedenheit und stabile Quartiere Ressourcenverbrauch und CO_2-Emissionen senken Stadtentwicklung Wohnraum für breite Schichten schaffen	Soziale Preisent-wicklung Energetische Sanierung Barrierefrei-en Wohnraum schaffen Beteiligungs-verfahren Nutzung regenerati-ver Energie-quellen Neubau Infrastruktur Alternative Wohnformen entwickeln Abfall-management Geförderten Wohnraum schaffen
PROZESS-PERSPEKTIVE	Prozessoptimierung Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungskette	Organisationsstruktur optimieren Richtlinien erarbeiten Risiko-management
POTENZIAL-PERSPEKTIVE	Mitarbeiterzufrieden-heit- und bindung Chancengleichheit Mitarbeiter-qualifizierung	Arbeitszeitmodelle erarbeiten Weiterbildung anbieten Ausbilden Zielverein-barungen Betriebsrat Gesundheits-management Anreize schaffen

MIETER DER HWB

Rund 3.000 Menschen wohnen bei der HWB, teilweise seit Jahrzehnten. Für alle gilt: Sie haben eine individuelle Geschichte. Ein kleiner Auszug – in Form von Bildporträts.

NIMET AYDIN

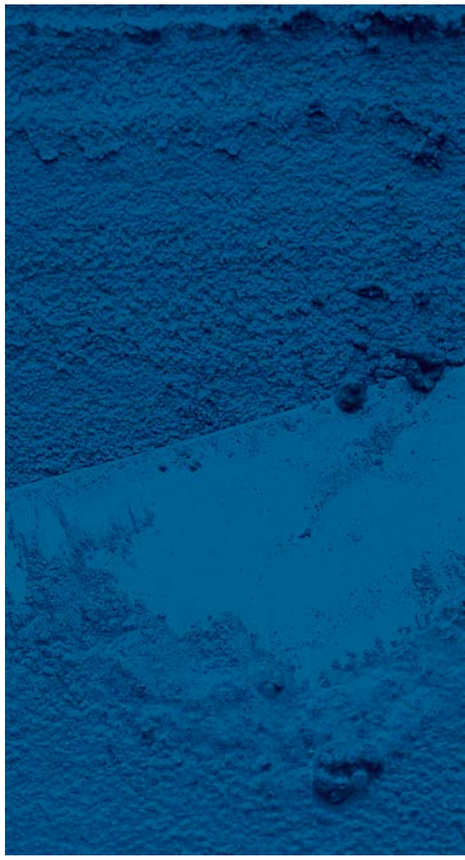
In Istanbul geboren, seit einem halben Jahrhundert in Deutschland lebend. Die Verständigung zwischen den Kulturen ist Nimet Aydin sehr wichtig – deshalb engagiert sie sich auch im Ausländerbeirat.

Seit eineinhalb Jahrzehnten lebt die Hofheimerin in der Sindlinger Straße. Was sie besonders schätzt: die Beziehung zu den Nachbarn, den schönen Balkon, das Grün drumherum. Ihre Leidenschaft: Kochen. Sie tat es lange als Köchin im Kinderhaus Freche Spatzen und für den Stadtteiltreff. Ihre Kinder: sie hat zwei Töchter und zwei Enkel.

FARIBORZ MAHMOUDI JAFARLOU

FARIBORZ MAHMOUDI JAFARLOU FÜHLT SICH IN SEINER HWB-WOHNUNG SEHR WOHL.

Sein Leben ist die Kunst und die Kunst sein Leben. Er ist Mitglied bei der Glashüttener Künstlergruppe. Über 70 Bilder hat der gebürtige Iraner bereits gemalt – mit unterschiedlichen Techniken: Öl, Aquarell, Acryl. In seiner Wohnung in der Frankfurter Straße kann er seiner Leidenschaft bestens nachgehen: „Sie ist schön hell.“



ALFIO MATTIACCI

Fast sein ganzes Leben hat der Hofheim-Marxheimer in Wohnungen der HWB gelebt. Genauer gesagt: in über 40 Jahren an drei verschiedenen Adressen. Kurios: Dort, wo er früher als Kind auf der Wiese spielte, entstand das Gebäude, in dem er heute mit seiner Frau und zwei Töchtern lebt, in der Frankfurter Straße 80. Die Familie Mattiacci genießt ihr Leben im Stadtteil.

SIEGLINDE STIEGLITZ

Frau im Kleid mit Blumenmotiven gesellt sich zu lebendiger Blumenpracht: HWB-Mieterin Sieglinde Stieglitz liebt es, ihre unmittelbare Umgebung gärtnerisch zu gestalten. Dafür wurde sie sogar ausgezeichnet. Beim Wettbewerb „Schönster HWB-Balkon 2019“ gehörte sie zu den Gewinnerinnen. Dafür gab es einen Gutschein vom Baumarkt – für Samen oder Pflanzentöpfe.

2019 IN ZAHLEN

JAHRESABSCHLUSS

44 BILANZ

46 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

47 ANHANG

61 LAGEBERICHT

68 BESTÄTIGUNGSVERMERK

BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktiva

in €	31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**24.125,02**	**19.166,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.193.074,75	69.815.364,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.247.899,61	15.593.114,14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.106.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.774,44	244.273,44
5. Anlagen im Bau	8.236.987,76	3.616.965,95
6. Bauvorbereitungskosten	433.117,21	795.724,54
7. Geleistete Anzahlungen	21.477,11	0,00
	96.470.715,11	**91.171.827,20**
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	96.495.840,13	**91.191.993,22**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.738.664,58	3.727.238,35
2. Andere Vorräte	41.587,68	36.120,36
	3.780.252,26	**3.763.358.71**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	122.072,98	78.575,77
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.419,14	1.515,94
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.579,85	17.262,86
4. Forderungen gegen Gesellschafter	191.359,31	18.326,97
5. Sonstige Vermögensgegenstände	88.091,98	60.186,37
	435.523,26	**175.867,91**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.414.712,78	950.064,25
	2.414.712,78	**950.064,25**
	6.630.488,30	**4.889.290,87**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	51.301,99	48.788,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	77.755,19	63.462,21
	129.057,18	**112.250,56**
	103.255.385,61	**96.193.534,65**
Treuhandvermögen	**1.026.402,34**	**1.014.034,89**

Passiva

in €	31.12.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**3.785.610,00**
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	1.934.400,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. Andere Gewinnrücklagen	17.641.149,85	16.462.342,82
	24.257.960,90	**23.079.153,87**
III. Jahresüberschuss	995.860,71	1.178.807,03
	29.039.431,61	**28.043.570,90**
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	704.690,69	905.602,50
	704.690,69	**905.602,50**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.353.613,83	57.731.955,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.566.386,84	1.644.822,18
3. Erhaltene Anzahlungen	4.324.557,25	4.289.717,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	439.351,03	376.616,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.298.998,47	1.572.374,38
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	21.473,10	1.075.807,71
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 50.095,21; Vorjahr € 50.038,52) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.051,50; Vorjahr € 3.931,96)	54.186,59	56.685,10
	73.058.567,11	**66.747.978,86**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**452.696,20**	**496.382,39**
	103.255.385,61	**96.193.534,65**
Treuhandverbindlichkeiten	**1.026.402,34**	**1.014.034,89**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

in €	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.205.254,61	13.144.341,53
b) aus Betreuungstätigkeit	50.973,76	46.934,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	146.394,72	55.712,67
	13.402.623,09	**13.246.989,09**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	11.426,23	81.792,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	447.173,94	55.622,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	284.498,48	1.051.458,56
	14.145.721,74	**14.435.862,21**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.313.164,00	5.511.002,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.713,34	3.244,50
	5.323.877,34	**5.514.247,04**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.072.904,17	2.074.279,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 146.587,36; Vorjahr € 148.011,67)	541.142,99	517.985,24
	2.614.047,16	**2.592.264,53**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.405.547,90	2.398.877,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.257.145,57	1.163.869,67
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Aufzinsung € 354,98; Vorjahr € 0,00)	2.948,51	884,26
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 0,00; Vorjahr € 202,97)	1.187.713,51	1.225.583,49
12. Ergebnis nach Steuern	**1.360.398,77**	**1.541.964,03**
13. Sonstige Steuern	364.538,06	363.157,00
	364.538,06	**363.157,00**
14. Jahresüberschuss	**995.860,71**	**1.178.807,03**

ANHANG

für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2019 der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 65 719 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. 7. 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 und Projektsteuerungskosten werden in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2019 wurden hierfür insgesamt T€ 447 (Vorjahr T€ 56) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden ab 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2019 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2019 gemessen/geschätzt und sind in einer Bestandsliste zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Sämtliche Forderungen aus Vermietung haben eine Laufzeit unter einem Jahr. Im Vorjahr betrugen die Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr T€ 4.

Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

3. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN IN DER BILANZ

3.1 Angabe eines Anlagespiegels

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
in €	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	**217.441,78**	**20.230,00**	**0,00**	**0,00**	**237.671,78**	**198.275,76**	**15.271,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**213.546,76**	**24.125,02**	**19.166,02**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	108.251.330,82	2.624.891,76	3.136,42	638.061,03	111.511.147,19	38.435.965,92	1.889.844,28	0,00	0,00	7.737,76	40.318.072,44	71.193.074,75	69.815.364,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.869.000,82	51.739,08	0,00	17.688,28	18.938.428,18	3.275.886,68	414.641,89	0,00	0,00	0,00	3.690.528,57	15.247.899,61	15.593.114,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.132.271,24	80.291,21	6.999,48	0,00	1.205.562,97	887.997,80	85.790,73	0,00	0,00	0,00	973.788,53	231.774,44	244.273,44
Anlagen im Bau*	3.616.965,95	4.836.589,74	0,00	-216.567,93	8.236.987,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.236.987,76	3.616.965,95
Bauvorbereitungskosten	795.724,54	76.574,05	0,00	-439.181,38	433.117,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	433.117,21	795.724,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	21.477,11	0,00	0,00	21.477,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.477,11	0,00
	133.771.677,60	**7.691.562,95**	**10.135,90**	**0,00**	**141.453.104,65**	**42.599.850,40**	**2.390.276,90**	**0,00**	**0,00**	**7.737,76**	**44.982.389,54**	**96.470.715,11**	**91.171.827,20**
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	133.990.119,38	**7.711.792,95**	**10.135,90**	**0,00**	**141.691.776,43**	**42.798.126,16**	**2.405.547,90**	**0,00**	**0,00**	**7.737,76**	**45.195.936,30**	**96.495.840,13**	**91.191.993,22**

* In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind 3.379,17 € und in der Position „Anlagen im Bau“ sind 3.952,37 € Fremdzinsen enthalten.

3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem Finanzierungsvertrag des Bauprojekts „St. Bonifatius“ sowie Forderungen aus Grundbesitzabgaben.

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

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen in Höhe von T€1.215 (Vorjahr T€ 1.241) enthalten.

3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2019	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2019
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	16.462.342,82	0,00	1.178.807,03	17.641.149,85
Gewinnrücklagen	**23.079.153,87**	**0,00**	**1.178.807,03**	**24.257.960,90**
Jahresüberschuss	**1.178.807,03**	**995.860,71**	**-1.178.807,03**	**995.860,71**
	28.043.570,90	**995.860,71**	**0,00**	**29.039.431,61**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 1.179) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.19
Nicht genommener Urlaub	31.405,65	31.405,65	0,00	0,00	0,00	20.038,43	20.038,43
Interne Jahresabschlusskosten	11.500,00	11.500,00	0,00	0,00	0,00	11.500,00	11.500,00
Überstunden/Gleitzeit	41.573,31	41.573,31	0,00	0,00	0,00	53.035,14	53.035,14
Tantieme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	84.478,96	**84.478,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**109.573,57**	**109.573,57**
Anwaltskosten	35.000,00	9.281,30	10.000,00	0,00	0,00	5.000,00	20.718,70
Abschluss- und Prüfungskosten	69.245,63	45.379,92	7.365,71	0,00	0,00	47.990,00	64.490,00
Hausbewirtschaftung/Betriebskosten	279.000,00	251.347,17	652,83	0,00	0,00	263.800,00	290.800,00
Ausstehende Rechnungen	36.830,00	35.762,66	1.067,34	0,00	0,00	14.170,00	14.170,00
Unterlassene Instandhaltung	194.000,00	175.035,86	18.964,14	0,00	0,00	68.000,00	68.000,00
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	135.445,00	44.693,15	42.589,00	0,00	112,00	0,00	48.050,85
Übrige Rückstellungen	71.602,91	29.500,00	31.200,00	0,00	242,98	78.227,64	88.887,57
	821.123,54	**591.000,06**	**111.839,02**	**0,00**	**354,98**	**477.187,64**	**595.117,12**
	905.602,50	**675.479,02**	**111.839,02**	**0,00**	**354,98**	**586.761,21**	**704.690,69**

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

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

	Gesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert
in T€		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.354 (57.732)	5.754 (4.022)	11.294 (10.483)	47.306 (43.227)	58.417 (54.313)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	1.566 (1.645)	71 (97)	181 (188)	1.314 (1.360)	1.516 (1.587)
Erhaltene Anzahlungen	4.325 (4.290)	4.325 (4.290)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	439 (377)	439 (377)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.299 (1.572)	2.299 (1.572)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	21 (1.076)	21 (1.076)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	54 (57)	54 (57)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**73.059** (66.748)	**12.964** (11.490)	**11.475** (10.671)	**48.620** (44.587)	**59.933** (55.901)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hofheim T€ 1.215 (Vorjahr: T€ 1.241)

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

3.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 129 (Vorjahr T€ 112) enthalten Disagien mit T€ 6 (Vorjahr T€ 8) und weitere Geldbeschaffungskosten mit T€ 45 (Vorjahr T€ 41). Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 77 (Vorjahr T€ 63) enthalten.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 268 (Vorjahr T€ 300), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 97 (Vorjahr T€ 114) und Mietvorauszahlungen von T€ 88 (Vorjahr T€ 82).

4. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen ergibt sich aus der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung. Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Bestandsveränderung beträgt T€ 11 (Vorjahr T€ 82). Die aktivierten Eigenleistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 392 erhöht. Grund hierfür sind aktivierte Projektsteuerungskosten der Projektleiter.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 284 (Vorjahr T€ 1.051) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 112; Vorjahr T€ 66) sowie Erträge aus früheren Jahren (T€ 76; Vorjahr T€ 75) zusammen. Die Erträge aus Anlagenabgängen betrugen im Vorjahr T€ 493. Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 193 (Vorjahr T€158).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 5 (Vorjahr 6) enthalten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Treuhandvermögen

Mietkaution		
in T€	2019	2018
Taunus Sparkasse	947	932
Frankfurter Sparkasse	79	82
	1.026	1.014

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

5.2 Latente Steuern

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

5.3 Jahresabschlusskosten

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 23. Es entfällt mit T€ 18 auf die Abschlussprüfung und mit T€ 5 auf sonstige Bestätigungsleistungen.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Erbbauzins	121	483	8.238	8.842
Leasingverträge Kfz	39	71	0	110
Miet- und Wartungsverträge	24	14	0	38
Übrige Verträge	449	30	7	486
	633	598	8.245	9.476

Es bestehen außerdem sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund T€ 4.774 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	21	3	24
Technische Mitarbeiter	5	0	5
Mitarbeiter im Regelbetrieb, Hauswarte u. a.	4	7	11
Gesamt	**30**	**10**	**40**

Außerdem wurden fünf 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€ 996 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 2019 insgesamt T€ 5.

5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Christian Vogt	Bürgermeister (ab 09/2019)	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025
Gisela Stang	Bürgermeisterin (bis 09/2019)	Hofheim	Vorsitzende kraft Amtes bis 09/2019
Wolfgang Exner	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023
Andreas Nickel	Kriminalbeamter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Michael Henninger	Geschäftsführer	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Madlen Overdick	Kreisbeigeordnete	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Joachim Straßburger	Lektor	Hofheim	bestellt bis 12/2019
Christian Vogt	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2019 (dann kraft Amtes)
Alexander Kurz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Bernhard Köppler	Stadtrat	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Martin Hannappel	Referent Berichtswesen und Analyse	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Andreas Kärcher	Bankangestellter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Alexander Tulatz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Peter Vetter	Rentner	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Frank Härder	Architekt	Hofheim	bestellt seit 10/2019 bis 09/2021

5.10 Ausschuss des Aufsichtsrats

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Alexander Kurz, Andreas Kärcher

5.11 Geschäftsführung

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

Hofheim am Taunus, den 17.04.2020
Die Geschäftsführung

Josef Mayr Norman Diehl

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2019

Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der Hofheimer Wohnungsbau GmbH ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem können alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, Städtebaus und Infrastruktur übernommen werden. Es können Grundstücke erworben, belastet und Erbbaurechte ausgegeben werden. Die HWB kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen, Dienstleistungen bereitstellen und insbesondere auch zur Entwicklung von Baugebieten, zur Realisierung von Wohnmodellen für ältere Personen und zur Schaffung und Bewirtschaftung von Parkplätzen tätig werden.

GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

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 2019 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2019 wurden insgesamt 1.713 Wohneinheiten (Vorjahr 1.702) verwaltet, davon waren 1.654 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 59 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 243 Garagen, 893 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 321 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind.

Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 16 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 14 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage. Außerdem wurden 24 Gewerbeeinheiten sowie 46 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten für Dritte verwaltet.

Neubautätigkeit

Der Neubau der Kita St. Bonifatius konnte in 2019 fertiggestellt werden und ab Dezember an die Mieter übergeben werden. Es entstand eine unterkellerte Kindertagesstätte auf zwei Etagen mit insgesamt 920 m² Nutzfläche. Im zweiten Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss konnten auf 790 m² neun Wohnungen realisiert werden. Davon sind fünf öffentlich gefördert und vier frei finanziert. Einzelne Restarbeiten und Mängelbeseitigungen werden in 2020 noch durchgeführt.

Beim Projekt „WIR am Klingenborn“ wurden Ende 2019 die Innenausbautätigkeiten durchgeführt. Mit dem Projekt sollen drei Wohnformen verwirklicht werden: seniorengerechtes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen / Mehrgenerationenwohnen und eine selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-WG. Die Übergabe der Wohnungen soll im April 2020 abgeschlossen sein.

In 2019 sind die Bauarbeiten für das Projekt „Neue Stadtbücherei“ an der Elisabethenstraße gestartet. Diese sehen eine Bebauung mit drei Gebäudeteilen für Gewerbe und Wohnen auf einer Gesamtmietfläche von insgesamt rund 3.200 m² vor. Die Stadtbücherei mit integriertem Stadtarchiv wird eine Fläche von insgesamt rund 1.317 m² erhalten. Weiterer wesentlicher Mieter auf 1.416 m² wird die Taunussparkasse sein, die ihren Standort in Hofheim deutlich vergrößern wird. Zudem sind zwei öffentlich geförderte Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 135 m² vorgesehen. Zum Jahresende erfolgte der Aushub der Baugrube und die Herstellung des Baugrubenverbaus. Die Rohbauarbeiten haben begonnen. Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen.

Modernisierung/Instandhaltung

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 330 auf T€ 1.569 (Vorjahr T€ 1.899) gesunken.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 13,11 € (Vorjahr 16,15 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2019 hat sich gegenüber 2018 um T€ 7.061 auf T€ 103.255 (Vorjahr T€ 96.194) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten bei Anlagen im Bau sowie Grundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen.

Im Jahr 2019 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 996 (Vorjahr T€ 1.179) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 29.039 (Vorjahr T€ 28.044) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,12 % (Vorjahr 29,15 %).

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 6.543 an. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 9.443 aufgenommen. Die Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 2.900. Außerplanmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Tilgungszuschüsse vereinnahmt.

Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 2.415 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 4.061 (Vorjahr T€ 3.761) – davon waren am Bilanzstichtag keine Gelder in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.819 (Vorjahr T€ 6.131). Dieser lag um T€ 270 unter dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -7.710 (Vorjahr T€ -3.377) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 5.356 (Vorjahr T€ -2.481) resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen von T€ 2.900 und Zinszahlungen von T€ 1.187. Dem stehen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 9.443 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.465 erhöht.

Ertragslage

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

in T€	2019	2018	Abweichung
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	7.904	7.715	189
Andere aktivierte Eigenleistungen	447	56	391
Gesamtleistung	**8.351**	**7.771**	**580**
Andere betriebliche Erträge	294	521	-227
Betriebsleistung	**8.644**	**8.292**	**352**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11	3	8
Personalaufwand	2.614	2.592	22
Abschreibungen	2.406	2.399	7
Andere betriebliche Aufwendungen	1.239	1.063	176
Zinsaufwand	1.188	1.226	-38
Gewinnunabhängige Steuern	365	363	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**7.821**	**7.646**	**175**
Betriebsergebnis	**823**	**646**	**177**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3	1	2
Neutrales Ergebnis	170	532	-362
Jahresüberschuss	**996**	**1.179**	**-183**

Die Umsatzerlöse sind um T€ 156 auf insgesamt T€ 13.403 gestiegen und unterschreiten die geplanten Umsatzerlöse für 2019 in Höhe von T€ 13.414 nur unwesentlich. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus anderen Leistungen. Den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse stellen die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung dar, die sich von T€ 13.144 um T€ 61 auf T€ 13.205 erhöht haben. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen befinden sich auf Vorjahresniveau (2019: T€ 3.704; Vorjahr T€ 3.718). Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist auf höhere Miet- und Pachterlöse zurückzuführen, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 165 angestiegen sind.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr an. Ab 2019 werden die Projektsteuerungs- und Architektenkosten berücksichtigt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 5.511 im Vorjahr um T€ 198 auf T€ 5.313 verringert und liegen auch unterhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2019 (T€ 5.544).

Das Betriebsergebnis der HWB konnte daher im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht werden (T€ 823; Vorjahr T€ 646).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2019 bei T€ 170 und ist durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt. Im Vorjahr belief sich das neutrale Ergebnis auf T€ 532, das im Wesentlichen auf einen Hausverkauf (T€ 493) zurückzuführen ist.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von T€ 996 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2019 (T€ 800).

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagement und Compliance

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

Eine Betriebsvereinbarung „Compliance“ wurde im Berichtsjahr entwickelt und tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2020 in Kraft. Diese wird das interne Kontrollsystem ergänzen.

Risikoanalyse

Da die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung den größten Teil der Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,13 € 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Wohnungsunternehmens zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken

- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.
- aus dem Anstieg der Mietausfälle.

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.

„WIR Am Klingenborn“ in Hofheim ist ein innovatives Wohnprojekt mit 33 Wohnungen in der Umsetzung. Die Fertigstellung und Vermietung wird bis April 2020 erfolgen.

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

Die HWB wird in 2020 mit dem Bau des neuen Gebäudes für den Stadtteiltreff, Homburger Straße, beginnen. Das zu errichtende Gebäude wird Räumlichkeiten für den Stadtteiltreff sowie vier Wohneinheiten umfassen. Die geplante Fertigstellung ist für Ende 2021/Anfang 2022 vorgesehen.

Im Rahmen einer Portfolio-Analyse wurde der gesamte Immobilienbestand analysiert und bewertet. Hierdurch wird eine zielgerichtete Steuerung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands im Hinblick auf die strategischen Ziele der HWB sichergestellt.

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

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2020 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 705 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

T€	Plan 2020
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.746
Instandhaltungsaufwendungen	2.352
Personalaufwand	3.084
Abschreibungen	2.552
Zinsaufwand	846

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, resultierend aus Neuvermietungen nach Erstbezug Ende 2019 betreffend St. Bonifatius sowie aus Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen.

Auswirkungen der Corona-Epidemie sind hier noch nicht berücksichtigt.

Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gerade im energetischen Bereich beibehalten wurden und der Gesamtzustand des Wohnungsbestands in der Hausbewirtschaftung hierdurch den hohen Vermietungsansprüchen gerecht wird, ist die Gesellschaft für die Zukunft gut vorbereitet. Durch die Portfolio-Analyse und das funktionierende Risikomanagement ist die Gesellschaft auf die Chancen und Risiken der nächsten Jahre angemessen ausgerichtet.

Hofheim am Taunus, den 17. 04.2020

Josef Mayr

(Geschäftsführer)

Norman Diehl

(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

an die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, 17.04. 2020

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch	Schultze
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Impressum

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bürgermeister Christian Vogt
Geschäftsführer: 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:
Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6 | 60386 Frankfurt am Main
www.zarbock.de

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C003425
FSC www.fsc.org

klimaneutral
natureOffice.com | DE-140-JMXZJ5G
gedruckt

Bildnachweise:
Titel: sumroeng chinnapan / shutterstock.com; S. 6: Götz Schleser; S. 8 – 12: Jan Kocovski Photography; S. 9: f4 Luftbilder / shutterstock.com, S. 14/15: Mario Jeschke, Sport- und Eventfotografie; S. 16/17: Jonathan Vorrath, Stadt Hofheim, S. 18/19: Beate Ströer, HWB; S. 20: HWB. Archiv, S.23: HWB, Archiv; Michel Lask, Hauptsache Kommunikation; S. 24: HWB, Archiv; S. 28/29: Michel Lask, Hauptsache Kommunikation; S. 30/31: luxfeld digitial art,; S. 32: Jenny Hill / Unsplash.com; S. 35 – 39: HWB; S. 40/41, 49, 52/53: Michel Lask, Hauptsache Kommunikation; S. 54/55: Freedomz / shutterstock.com

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