

Bauen - Wohnen - Leben - seit 1926



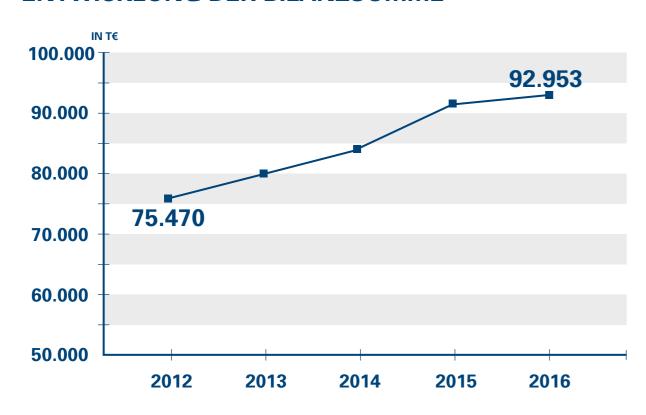




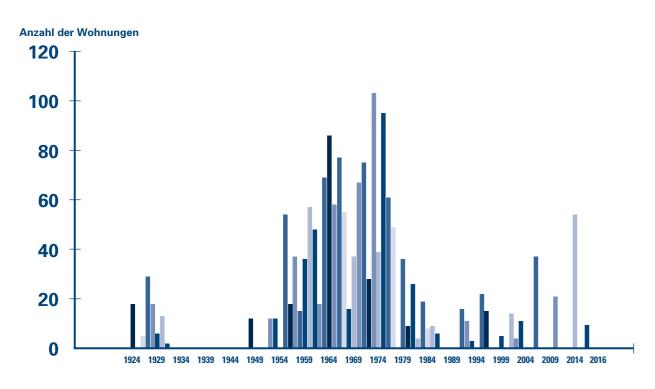
GESCHÄFTSBERICHT 2016

TOP FACTS

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME



BAUJAHRE DES GESAMTEN BESTANDES



TOP FACTS

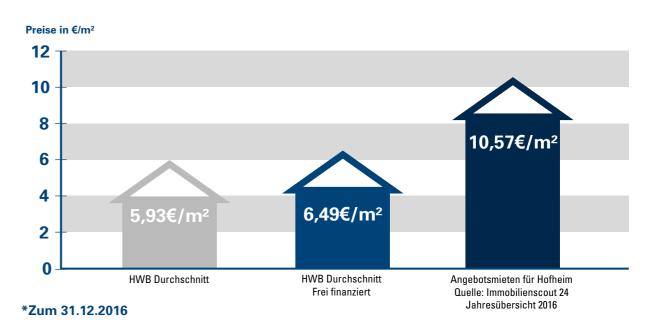
WOHNUNGEN*



WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE*



MIETPREISE HWB UND HOFHEIM*













INHALT

06 Vorwort

der Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden

08 Interview

Die Geschäftsführer der HWB zur Lage des Unternehmens

14 Chronik

Das Geschäftsjahr 2016 im Rückspiegel

22 Report Soziales Management

Wie die HWB das Thema versteht und lebt

26 Auswärtsspiel

Eine tolle Auszeichnung für integrative Arbeit

28 Musterstück Musterwohnung

Details zu einem bemerkenswerten Projekt

34 **Gastbeitrag**

Nachhaltigkeit: Nicht nur ein Thema für die großen Player!

36 **Neubau Frankfurter Straße**

Fokus Energie

38 Jubiläum

90 Jahre HWB im Rückblick

46 Jahresabschluss 2016

- 48 Bilanz
- O Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Anhang
- 65 Lagebericht
- 71 Bestätigungsvermerk
- 73 Impressum



Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH ist als hundertprozentige Tochter der Stadt Hofheim unser wichtigster Partner im Bereich der Wohnraumversorgung. Darüber hinaus hat sie sich in all den Jahren kontinuierlich zu einer Stadtentwicklungsgesellschaft weiterentwickelt, die mit uns eng in der Altstadtsanierung, dem Sozialen Management, dem Klimaschutz und der Energiewende zusammenarbeitet und wichtige Pionierarbeit bei der Entwicklung verschiedener neuer Wohnformen für alle Generationen in unserer Stadt leistet. Die innovative Arbeit der HWB wurde 2016 deshalb zu Recht mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, der höchsten Auszeichnung der Wohnungsbau-Branche, bedacht.

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 hat nun auch eine eigene Anlaufstelle für die Mieter, 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 gehört auch das Engagement der HWB in der "Modellregion Inklusion". Zum Thema "Wohnen im Quartier" hat sie eine Musterwohnung für barrierefreies Wohnen in der Berliner Straße in Marxheim eingerichtet. In dieser Wohnung werden 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. Unter den interessierten Besuchern waren auch viele Gruppen.

Eine weitere Erfolgsgeschichte der HWB wird ebenfalls in Marxheim geschrieben. An der Frankfurter Straße entsteht ein Wohnhaus, in welches das Kinder- und Kompetenzzentrum der Lebenshilfe Main-Taunus integriert sein wird. Das neue Gebäude wird zudem über einen Stadtteiltreff verfügen und somit zu einem zentralen Ort in diesem Quartier. Auf

"DIE HWB HAT IM RAHMEN IHRES GESELLSCHAFTSZWECKS ZAHLREICHE AUFGABEN DER STADTENTWICKLUNG ÜBERNOMMEN."

■ Gisela Stang

insgesamt 2.200 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche entsteht hier ein Mehrfamilienwohnhaus mit 22 Wohneinheiten. Im Februar 2017 war bereits Richtfest und das Projekt ist weiterhin auf einem guten Weg. Vorgesehen sind zwölf größere Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern, für die in Hofheim eine sehr große Nachfrage besteht sowie zehn kleinere Wohneinheiten für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Sechs Wohnungen werden rollstuhlgerecht errichtet. Das Gebäude ist somit ein weiterer Baustein bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der in unserer Region immer knapper wird.

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und damit verbundenen notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat die HWB in den letzten Jahren im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks zahlreiche Aufgaben der Stadtentwicklung übernommen und wichtige Investitionen getätigt. Ein zentrales Projekt, das im Jahr 2017 weiter Fahrt aufnimmt, ist der Neubau der Hofheimer Stadtbücherei. In einem modernen Beteiligungsverfahren entsteht der Neubau im Dialog mit den Hofheimer Bürgern. Auch in den Umzug des Stadtarchivs in neue Räumlichkeiten ist die HWB involviert. Die HWB ist also integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs; so ist die Bilanzsumme seit 2010 um 15 Prozent gewachsen.

Dieser Erfolg kommt nicht von alleine, sondern ist das Ergebnis guter Arbeit. Daher bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HWB für ihr Engagement und ihren Einsatz. Dieser hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die HWB in der Vergangenheit kontinuierlich den wachsenden Anforderugen 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

6 = 7



EINE REIHE NEUER PROJEKTE, HINDERNISSE UND EIN BEWEGENDES JUBILÄUM – DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH, JOSEF MAYR UND NORMAN DIEHL, BLICKEN AUF EIN EREIGNISREICHES JAHR ZURÜCK.

Herr Diehl, Herr Mayr, die HWB ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 90 Jahre alt geworden. Wie war das Jubiläumsjahr?

Diehl: Ein Jubiläum ist ein schöner Anlass zurückzuschauen. Sich in Erinnerung zu rufen, was das
Unternehmen die vergangenen 90 Jahre alles geleistet hat. Man hat die Entwicklung der HWB auf
diese Weise wunderbar resümieren können: Die
Anfänge, der Bauboom in der Nachkriegszeit, das
Bauen in die Höhe in den 70ern. Fazit: Man hat viel
geleistet, vielen Menschen in Hofheim zu Wohnraum verholfen.

Mayr: Die Themen von damals sind auch die von

heute. Insofern sind wir sicher, auf dem richtigen Weg zu sein. Weil wir das, was nachgefragt wird, im Angebot haben. Das hat man beim Highlight im Jubiläumsjahr, dem großen Spatenstich in der Frankfurter Straße, besonders gut sehen können. Dort werden Leistungen der Lebenshilfe gemeinsam mit dringend benötigten Wohnungen angebeter.

Heißt das, dass die HWB damals wie heute für dieselben Werte steht?

Diehl: Wir waren und sind die, die bezahlbares

Wohnen anbieten, die für eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft sorgen. Es war immer unsere Haltung, eine Selbstverständlichkeit zu vermitteln, dass Menschen aus unterschiedlichen Ländern und sozialen Schichten zusammenwohnen. Das prägt unsere Klientel. Wir können das anhand geplanter Bauvorhaben gut nachzeichnen. Gegen ein Projekt hinter der Höchster Straße in Hofheim Nord, wo wir viele Mieter haben, gibt es kaum Widerstände. Dagegen protestieren Menschen, die diese Haltung nicht verinnerlicht haben, viel schneller und heftiger – wie etwa im Paulinenweg.

Was heißt bezahlbares Wohnen heute?

Diehl: Das Kuriose ist ja, dass alle vom bezahlbaren Wohnen reden – selbst der Projektentwickler eines Anbieters, der hochpreisige Wohnungen im Programm hat. Mieten sind in einem bestimmten Maße gesetzlich reglementiert, heißt: Sie sollten 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wenn diese allerdings so hoch ist wie in Hofheim, kann auch eine Sozialwohnung teuer sein. Theoretisch könnten wir eine solche demnach für rund 9 € pro Quadratmeter anbieten – aber das machen wir natürlich nicht. Wir liegen eher bei 7,50 €. In Nord- oder Mittelhessen könnte man mit diesen Preis nicht landen.

Mayr: Auf der anderen Seite haben wir einen großen Bestand, der nicht mehr in der Förderung ist – inzwischen 60 %. Unsere Bestandsmieten im frei finanzierten Bereich, also Häuser aus den 50er-, 60er- und 70er-Jahren liegen teilweise unter den Neubaumieten im sozialen Wohnungsbau. Und diese werden auch weiterhin bezahlbar sein. Hier haben wir einen Schnitt von unter 6 € – gerechnet auf alle Mietwohnungen. Wir werden auch künftig sicherstellen, ein Angebot in diesem preisgünstigen Segment zu haben. Um zu modernisieren, müssen wir im frei finanzierten Bereich aber in Richtung 10 bis 11 € gehen. Dies ist wirtschaftlich nötig, um uns quer zu subventionieren. Zudem führt dies auch zu einer Durchmischung

im Bestand – und genau dies ist ja sozialpolitisch zielführend.

Wie sehen Sie das Unternehmen aufgestellt?

Diehl: Zunächst einmal gesund und solide. Wenn es um die Bewirtschaftung geht, stehen wir für demografische Vielfalt. Wir haben einen guten Mix aus älteren und jüngeren Mietern. Uns interessiert das Thema Wohnen im Alter genauso wie für junge Familien da zu sein. Sie finden in Hofheim zu wenig adäquaten Wohnraum, viele von ihnen ziehen deshalb zur HWB. Wir brauchen diese Familien mit Kindern. Und die Stadt Hofheim braucht sie auch. Nicht nur, weil sie zukünftige Steuerzahler sind, sondern auch, weil auf diese Weise die Infrastruktur belebt wird.

"WIR WAREN UND SIND DIE, DIE BEZAHLBARES WOHNEN ANBIETEN, DIE FÜR EINE GUTE DURCHMISCHUNG DER BEWOHNERSCHAFT SORGEN."

Norman Diehl

Mayr: Im Bereich Bauen haben wir viele Grundstücke auf dem Tisch, stellen aber gleichzeitig fest, dass es schwierig ist, darauf Projekte umzusetzen. Was in erster Linie daran liegt, davon zu überzeugen, dass sie Sinn machen, dass es wichtig ist, zu bauen – von der Politik über die Nachbarn bis zu weiteren Projektbeteiligten. Wir kommen zeitlich viel langsamer vorwärts, als es gut wäre.

8 - 9

Können Sie ein Beispiel nennen?

Mayr: Man kann das gut beim Projekt am Klingenborn veranschaulichen. Dort entsteht eine neue Wohnform – eine Wohngruppe mit Individualräumen und gemeinschaftlich genutzten wie Küche und Bäder. Hier tun sich Fragen zum Beispiel in Bezug auf den Brandschutz auf: Gelten höhere Anforderungen? Etwa solche, die für ein Pflegeheim gelten? Es gibt noch keine eindeutigen Antworten in den Bauvorschriften, weil es diese Formen bislang nicht gab. Behörden stützen sich in diesen Situationen gern auf vorhandene Regularien, anstatt neue zu schaffen. Da geht man lieber auf Nummer sicher und dies produziert Forderungen, die komplexer und umfangreicher sind, als es der Fall eigentlich erfordert. Je innovativer ein Projekt ist, das wir starten wollen, desto schwieriger wird es.

Was waren die Meilensteine 2016?

Mayr: Was die Außenwirkung beim Thema Bauen betrifft, war das Projekt Frankfurter Straße sicher das größte. Wenn ich sehe, wie ein solches Gebäude wächst, ist das selbst für mich als erfahrener Ingenieur imposant: 22 Wohnungen, ein komplettes Geschoss durch die Lebenshilfe belegt. Was auffällt: Es gibt eine Vielzahl von neuen Projekten. Die neue Stadtbücherei, das Projekt am Klingenborn, dazu kommt der Bonifatius-Kindergarten. Beispiele dafür, dass wir uns nicht nur dem reinen Wohnungsbau verschrieben haben. Als Stadtentwicklungsgesellschaft kümmern wir uns auch um Infrastruktur, wozu Kindergärten und Kindertagesstätten eindeutig gehören. In Hofheim-Süd entsteht ein solches Objekt, kombiniert mit Wohnraum. Es wurde 2016 geplant und soll im nächsten Jahr realisiert werden.

Diehl: Wenn wir von Megathemen sprechen, ist auch das Thema Soziales Management ein solches. Das drückt sich zum einen darin aus, dass wir der Abteilung eigene Büroräume gegeben haben, zum zweiten, indem wir diesen Bereich aus-

gebaut haben. Soziales Management ist eindeutig eine Haltung des Unternehmens. Das betrifft auch unseren Mieterservice und prägt unser Denken – etwa im Vorfeld unserer Projektentwicklung.

Mit der Musterwohnung in der Berliner Straße haben Sie zudem ein für Hessen beispielhaftes Projekt realisiert!

Diehl: Allein die Eröffnung war ein Highlight. Es war ein kalter Novembermontag, 9:30 Uhr, und es kamen über 100 Besucher, darunter der hessische Sozialminister Stefan Grüttner. Das Projekt hat einen absoluten Mehrwert gebracht, auch in Bezug auf die Erkenntnisse, wie man an eine Wohnung für Menschen mit Behinderungen herangehen kann. Vor allem mit unterschiedlichen Behinderungen, denn in der Musterwohnung wird nicht nur gezeigt, wie man baulich auf Mobilitätseinschränkungen reagiert, sondern sich auch um Sehbehinderte und Hörgeschädigte kümmert. Bei diesem Projekt sticht auch heraus, dass wir uns auf das Machbare konzentriert haben, Dinge gezeigt haben, die bezahlbar sind.

Die Gesellschaft wird älter, die EU setzt Maßstäbe (Stichwort Inklusion), dazu kommen technische Herausforderungen wie energetische Standards und Klimaschutz. Wie stellt sich die HWB auf diese Anforderungen ein?

Diehl: In erster Linie dadurch, dass wir uns um gutes Fachpersonal bemühen. Das wird immer schwieriger, denn der Wettbewerb um gute Leute wird härter. Das merken wir schon, wenn es um Auszubildende geht. Um nicht ins Hintertreffen zu geraten, muss man einen Mehrwert anbieten. Mit dem Standort und vielen weichen Faktoren liegen wir schon gut im Rennen. Aber wenn wir dann Mitarbeiter für uns gewonnen haben, versuchen wir mit sehr guten Entwicklungsmöglichkeiten und der Chance, sich selbstständig einzubringen

zu punkten. Zudem wird Weiterbildung bei uns groß geschrieben.

Mayr: Das ist auch insofern wichtig, da wir uns immer weniger mit 08/15-Projekten konfrontiert sehen. Ein neuer Projektleiter muss sich heute in vielen Bereichen auskennen – etwa im Sozialen Wohnungsbau, beim Thema Energiesparen oder mit neuen Wohnformen.

Wie bedeutsam ist dafür die Netzwerkarbeit?

Diehl: Wir sind sehr stark in wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden engagiert – und "wir" heißt nicht nur die Unternehmensspitze, sondern alle Hierarchieebenen. Unsere Mitarbeiter sind in Ausschüssen und Arbeitskreisen unterwegs. Das ist unbezahlbar. Wenn man den Experten in Kiel, Freiburg oder Berlin kennt, bringt das in manchen Situationen den entscheidenden Vorteil.

Wie stark ist der Veränderungsdruck aufgrund der zunehmenden Digitalisierung?

Mayr: Man sieht es ja am Verhalten der Geschäftspartner. Ob es ein Handwerker ist, der eine automatische Weiterleitung verarbeiten kann oder ob es den Planungsprozess betrifft, wo manche Fachplaner schon mit BIM (Building Information Modeling, Anm. d. Red.) kommen, wo jede Leitung dreidimensional oder in Crash-Plänen dargestellt wird. Am besten ist es, wenn man die Vorzüge der Digitalisierung buchstäblich erfahren kann. Das tut man unter anderem beim Thema Bauplänen. Während man früher mit großen Papierplänen gearbeitet hat, hat längst der USB-Stick Einzug gehalten. Heute ist der Plan bei Baubesprechungen auf dem großen Schirm, man kann heranzoomen, hin- und herschieben. Das ist komfortabler, als sich - wie früher - über den halben Tisch zu lehnen, um ein Detail zu erkennen.

"SOZIALES MANAGEMENT IST EINDEUTIG EINE HALTUNG DES UNTERNEHMENS."



Diehl: Es ist wichtig, anzunehmen, dass wir eine digitalisierte Gesellschaft sind. Das ist gar nicht so einfach, denn die Immobilie als solche ist ein träges Thema. Der Lebenszyklus einer Immobilie beträgt rund 50 bis 100 Jahre – das unterscheidet sich enorm von dem eines Smartphones. Uns spielt sicher in die Hände, dass Wohnen ein Thema zum Anfassen ist. Wir werden weiterhin Wohnen erklären, Räume zeigen müssen.



Themen wie Reparaturmeldungen werden künftig eher verstärkt über digitale Medien ablaufen. Man muss jedoch in diesem Zusammenhang aufpassen, dass die eigene Organisation Schritt halten kann und mitwächst.

Die Nähe zwischen HWB und ihren Mietern hat immer eine große Rolle gespielt. Wird Interaktion noch bedeutender? Mieterbeirat und die Einführung einer Mieterzeitung scheinen darauf hinzudeuten...

Diehl: Der Mieterbeirat ist absolut hilfreich, weil er uns ungefiltert Informationen liefert. Wenn wir genau hinhören, können wir hervorragend Potenziale nutzen, um noch besser zu werden. Wir haben das Glück, dass wir einen ganz tollen, konstruktiven Mieterbeirat haben. In diesem Gremium haben wir erfahren, dass noch mehr Information gewünscht wird. Der Beirat ist zwar grundsätzlich repräsentativ für die Mieterschaft, aber insgesamt wohnen bei uns über 3.000 Menschen – und ein Großteil von diesen möchte gern von uns genau informiert werden. Das hat uns dazu bewogen, unsere Themen auch auf diesem Wege zu ihnen zu tragen. Beispielsweise das Thema Veranstaltungen oder Service-Angelegenheiten. Diese haben wir bisher über den Einwurf, E-Mail oder Rundschreiben kommuniziert. Mit der Mieterzeitung schaffen wir ein Medium, mit dem wir das einheitlicher und besser transportieren können.

Mayr: Zudem ist es uns wichtig, dass unsere Mieter erfahren, was die HWB so vorhat in den nächsten Jahren. Wir wünschen uns beispielsweise, dass ein Mieter aus der Berliner Straße, der nicht mehr

ganz so gut zu Fuß ist, weil er schon über 70 Jahre alt ist, auf diese Weise erfährt, dass die HWB in der Frankfurter Straße barrierefreie Wohnungen anbietet. So entsteht ein Mehrwert.

Schauen wir in die Zukunft. Wo soll es hingehen vor dem Hintergrund, dass es wenige Grundstücke gibt, die Vorgaben komplex und manche Strukturen festgefahren sind. Wo sind die thematischen Flächen?

Diehl: Ich halte das Thema Dialog für das Wesentliche – sowohl mit unseren Mietern als auch mit den Hofheimer Bürgern allgemein.

Auch obwohl oder gerade weil sich dieser nicht immer einfach gestaltet. Aber die Erfahrung zeigt, dass wir nicht umhin kommen, immer wieder zu erklären und Überzeugungsarbeit zu leisten. Und wenn ich sage "Wir", dann meint dies nicht nur die HWB, sondern auch die Politik. Wir haben eine gemeinsame Strategie verabschiedet, ein Wohnraumversorgungskonzept. Die Fakten liegen auf der Hand, dass der Wohnungsbedarf da ist – und dies hat Wirkungen, die man erklären muss.

Mayr: In unserer Branche ist ein Umdenken gefragt. Wir waren es nicht gewohnt, Dinge frühzeitig zu erklären. Bisher lief es so, dass man 2005 gesagt hat, in 2006 würden 40 Wohnungen gebaut – und dann hat man 2006 damit angefangen. Was heute für das nächste Jahr geplant wird, kann man vier bis fünf Jahre später anfangen umzusetzen. Also wird umso wichtiger, kommunikative Arbeit zu leisten, damit der Erkenntnisgewinn rund um die Projekte steigt und damit auch die Überzeugung.

Es ist immer wieder die Rede von Nachhaltigkeit. Wie sieht die Haltung der HWB zu diesem Begriff aus?

Diehl: Ein äußerst wichtiges Thema. Wir interpretieren Nachhaltigkeit auf vielfältige Weise. An

erster Stelle ist die Einführung des Sozialen Managements zu nennen. Wir haben einen Energiebericht, betreiben Monitoring, arbeiten mit dem Nachhaltigkeitsindex der lokalen Agenda. Wenn wir uns die Schlüsselaspekte Soziales, Ökonomie und Ökologie anschauen, machen wir in diesem Bereich schon sehr viel. Die losen Fäden müssen aber in Zukunft stärker zusammengeführt werden. Wo liegen hier die Herausforderungen?

Mayr: Bauen wird nicht günstiger. Im Gegenteil: Die Kosten steigen. Unter anderem, weil wir eklatante Steigerungen bei den Baunebenkosten haben. Das fängt mit der Grunderwerbssteuer an, die durch Kommunen und den Bund erhöht wurden. Das geht weiter damit, dass es eine ganze Reihe von neuen Vorschriften, Vorgaben, DIN-Normen und Gesetzen gibt, die das Bauen zum einen teurer und auch schwieriger machen.

"IN UNSERER BRANCHE WIRD ES WICHTIGER, KOMMUNIKATIVE ARBEIT ZU LEISTEN - DAMIT ERKENNTNISGEWINN UND ÜBERZEUGUNG STEIGEN."

Josef Mayr

Bedeutet konkret?

Mayr: Man benötigt bei der Realisierung von Bauprojekten immer mehr Fachleute – inzwischen redet man mit Energieberatern, Bodengutachtern, Vermessern, Fachplanern für Elektro und solchen für Heizung und Sanitär. Dazu kommen die erwähnten Dialoge mit den Behörden. Zieht man noch in Betracht, dass das Bauland extrem knapp ist, liegt nahe, dass sich dies auf die Mieten auswirkt. Und im Main-Taunus-Kreis sind die Bodenwerte extrem hoch. Tendenz: weiter steigend.

Chronik 2016

HWB



JANUAR

DIE HWB AUF DEM 4. MAIN-TAUNUS-IMMOBILIENTAG

Auch dieses Jahr war die Hofheimer Wohnungsbau GmbH wieder am Main-Taunus-Immobilientag beteiligt. Aufgrund des 90-jährigen Jubiläums der HWB gab es dieses Jahr für die Besucherinnen und Besucher den "HWB-Treff" und eine Mitmach-Malaktion mit der Hofheimer Künstlerin Heidi Werkmann.





seit 1926

PRESSETERMIN 90 JAHRE HWB

Anlässlich des 90. Jubiläums der Hofheimer Wohnungsbau GmbH wurde am 21. März ein offizieller Pressetermin abgehalten. Zu der Veranstaltung in der Geschäftsstelle der HWB waren Vertreter der Presse zu einem Gespräch mit der Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzenden Gisela Stang und den HWB-Geschäftsführern Josef Mayr und Norman Diehl geladen.

FEBRUAR



Im Februar wurde das 2. Siegerfoto des 3. Malwettbewerbs der HWB und der Wilhelm-Busch-Schule am Gebäude der HWB in Langenhain aufgehängt. Das Bild von Siegerin Nina Franke zeigt den Bahá'í-Tempel in Langenhain. Nach 2006 und 2009 war es die dritte Auflage des gemeinsamen Malwettbewerbs.



APRIL

IMMONETZWERK FRANKFURT RHEIN-MAIN

In der Stadthalle fand das 3. Netzwerktreffen des ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main statt. Die HWB, Mainova und neun regionale Unternehmen der Wohnungswirtschaft bilden ein Netzwerk, das sich zur Aufgabe gemacht hat, die Energiewende voranzutreiben. Nach der Begrüßung durch die HWB stellten die Unternehmen aus Frankfurt und Umgebung verschiedene Projektideen und -ansätze vor, die mithilfe des Energiebereitstellers Mainova realisiert werden sollen.



15



MAI

Am 12. Mai fand der Spatenstich für das Kinder- und Kompetenzzentrum in der Frankfurter Straße statt. Im Rahmen des 90-jährigen Jubiläums der HWB waren alle Mieterinnen und Mieter eingeladen. Geboten wurde unter anderem ein Programm mit Livemusik, Kinderattraktionen und einem Live-Auftritt des Show Spielhauses.



HWB GEWINNT DW-ZUKUNFTSPREIS

Auf dem Aaereon-Kongress am 3. Juni in Garmisch-Partenkirchen hat die HWB für das Projekt "Willkommenskultur in der Vermietung – Veränderung des Vermietungsprozesses durch Flüchtlinge" den DW-Zukunftspreis erhalten. Die höchste Auszeichnung der Branche wird von der Fachzeitschrift "DW Die Wohnungswirtschaft" verliehen.

"WIR AM KLINGENBORN" IN BERLIN

Die HWB wurde als Initiator des Wohnprojekts "WIR am Klingenborn" zu einem Modellprogramm des Bundesministeriums für Familie nach Berlin eingeladen. Die 29 Projekte, die an dem Modellprogramm teilnahmen, sollten ihre Erfahrung beim Aufbau neuer Wohnangebote einbringen.



ERÖFFNUNG TREPPE UND AUFZUG CAPITOL 2.0

Mit der Eröffnung der Treppe und des Aufzugs durch Bürgermeisterin Gisela Stang , Frau Monika Altenhofen, Vorsitzende des kommunalen Seniorenbeirates und Herrn Prof. Dr. Kurt Jacobs, kommunaler Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderungen wurde auch das letzte Puzzleteil des Capitols 2.0 erfolgreich eingesetzt. Die barrierefreie Verbindung zwischen Marxheim und der Hofheimer Altstadt bietet nun auch einen direkten Weg für Rollstühle und Kinderwagen.



JULI

ERSTER GESCHÄFTSBERICHT

Im Juli 2016 veröffentlichte die HWB ihren ersten Geschäftsbericht, in dem der Verlauf des Geschäftsjahres und insbesondere der Jahresabschluss präsentiert wurde. Dabei stand nicht nur im Mittelpunkt, die nackten Zahlen offenzulegen, sondern auch einen Einblick in das Unternehmen und seine Arbeit zu liefern.

8

SOMMERSPRECHSTUNDE

Auch in diesem Jahr hat die HWB Sommersprechstunden angeboten. Viele Mieter haben die Sprechstunden zu direktem Kontakt genutzt. Durch den persönlichen Austausch konnten viele Probleme umgehend durch die Hausmeister oder Mitarbeiter des Mieterservices gelöst werden. Die Sprechstunden dienten nicht nur zur Lösung von Problemen, sondern ermöglichten auch das Kennenlernen der zuständigen Mitarbeiter der HWB oder anderer Mieter.

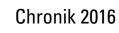


SEPTEMBER

KULTURFEST

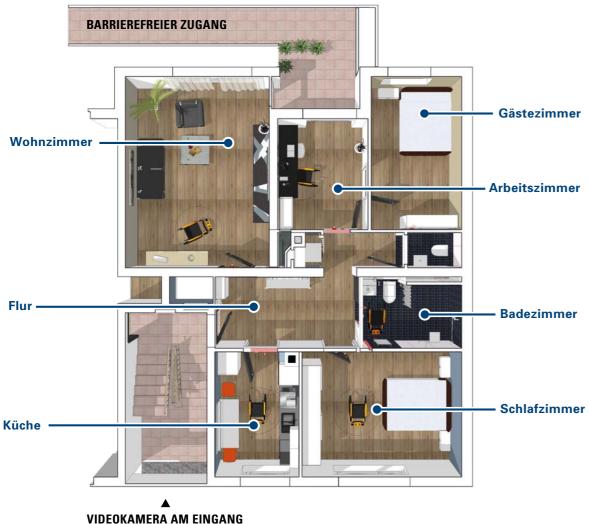
Am 04. September veranstaltete die Initiative "Wir in Nord" wieder das jährliche Straßenfest "Viele Kulturen – ein Hofheim". In Anwesenheit der Bürgermeisterin Gisela Stang wurde den Besuchern ein Programm mit Gesang, Musik und Auftritten verschiedener Hofheimer Vereine geboten. WiN veranstaltete das Kulturfest mithilfe der Stadt Hofheim und der Hofheimer Wohnungsbau GmbH.







20 -





Am 21. November wurde eine Musterwohnung für barrierefreies Wohnen, die im Rahmen eines Modell-Projekts vom Land Hessen gefördert wurde, eröffnet. Anwesend bei der Eröffnung und der Besichtigung waren unter anderem Hessens Sozialminister Stefan Grüttner (r.) und Bürgermeisterin Gisela Stang (Mitte).

NOVEMBER

10

11

12

OKTOBER



FÖRDERBESCHEID FÜR DAS KINDER- UND KOMPETENZZENTRUM

Am 18. Oktober übergab die Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Hessen, Priska Hinz, einen Förderungsbescheid über 2,04 Millionen Euro an Bürgermeisterin Gisela Stang und die Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Josef Mayr und Norman Diehl. Der Förderungsbescheid fließt zu 100% in das Kinder- und Kompetenzzentrum in der Frankfurter Straße 80.



DEZEMBER

AKTION GEMEINSINN

Gemeinsam mit anderen Hofheimer Institutionen und Kirchen ist die HWB seit Dezember 2016 Mitglied des Bündnisses "Aktion Gemeinsinn Main-Taunus". Dieses Bündnis hat es sich zur Aufgabe gemacht, mehr Möglichkeiten der Begegnung für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen, um Ängste und Vorurteile abzubauen.





MIT DIVERSEN INITIATIVEN UND PROJEKTEN SCHAFFT DAS SOZIALE MANAGEMENT BEI DER HWB EINEN POSITIVEN EFFEKT FÜR DEN MIETER. DAS UNTERNEHMEN HAT DEN BEREICH WEITER AUSGEBAUT UND DER ABTEILUNG EIGENE RÄUMLICHKEITEN EINGERICHTET.

Ferienspiele, Nähcafé, Generationentreff für alle und Einkaufsfahrten für ältere und weniger mobile Menschen – das sind nur einige Projekte, welche die Familien Nord und Marxheim 2016 für die HWB-Mieter organisiert haben. Erstmals hat die Familie Nord einen Tagesausflug für die Mieter im Quartier angeboten: Mit mehr als sechzig Teilnehmern war die Fahrt nach Rüdesheim und Kaub ein voller Erfolg.

Zu weiteren Neuerungen im sozialen Bereich zählt die Veranstaltungsreihe "Selbstbestimmt Wohnen bei der HWB". Mit der Unterstützung von Pflegedienstleistern und weiteren Kooperationspartnern organisiert das Unternehmen seit September 2016 regelmäßig Informationsveranstaltungen in den Quartieren. Die HWB möchte damit insbesondere ältere Mieter darin unter-

stützen weiterhin in der gewohnten Umgebung wohnen bleiben zu können. Themen sind dabei beispielsweise Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung, Sturzprophylaxe im Alltag und Sicherheitsberatung.

Soziales Management bedeutet die ganzheitliche Steuerung sozialorientierter Prozesse und Dienstleistungen, wobei es vor allem um die präventive Stabilisierung von Wohnungsbeständen geht. Es sichert Mieteinnahmen, belebt Nachbarschaften, verbessert die soziale Sicherheit und stärkt den einträchtigen Umgang der Bewohner mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.

Es steigert somit die Kundenzufriedenheit und -bindung und macht Standorte auch für Neukunden attraktiver.



Zu den Schwerpunkten des Sozialen Managements gehören unter anderem die Themen Integration, Inklusion, demografischer Wandel und die klassische Sozialarbeit, bei der insbesondere die Mietschuldnerberatung und die Lösung von Mieterkonflikten hervorzuheben sind.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" schloss sich im Jahr 2010 eine Gruppe Ehrenamtlicher aus Hofheim Nord als Stadtteilfamilie "Familie Nord" zusammen. Auf die Familie Nord folgte aufgrund des großen Erfolgs des Projekts 2013 die Familie Marxheim im gleichnamigen Stadtteil. Beide Familien und ihre jeweiligen Projekte wurden 2016 in erster Linie durch Mittel der HWB finanziert.

Mithilfe der Stadtteilfamilien sollen soziale Kontakte sowie die Kommunikation in der Nachbarschaft gefördert und die Integration neuer Nachbarn erleichtert werden. Des Weiteren steht die Verbesserung des Wohnumfelds und der Ausbauder Kultur- und Freizeitangebote im Wohngebiet im Vordergrund.

So bieten die Familien regelmäßig Feste, Veranstaltungen, gemeinsame Unternehmungen und Services an. Hierzu zählen bei der Familie Nord der eingangs erwähnte Generationentreff, ein Handarbeitstreff, Ausflüge und das wöchentliche Suppeessen. Zudem finden die Mieter zu den Servicezeiten im Stadtteilbüro Gehör für ihre Anregungen und Probleme. Ähnliches gilt für die Familie Marxheim: Zu ihren Angeboten gehören die genannten Einkaufsfahrten, Veranstaltungen wie das jährliche Sommerfest für die Quartiersbewohner, ein Kreativtreff für Kinder und das Wandercafé, welches an verschiedenen Plätzen in ganz Marxheim stattfindet. Auch im täglichen Leben wie beim Schriftverkehr mit Behörden und Schulen, bei Behördengängen, der Vermittlung von Ansprechpartnern in Beratungsstellen und der Übersetzung in verschiedene Sprachen greift die Familie den Bürgern stets gerne unter die Arme.

Mit rund 200 Aktionen in Marxheim und Nord und über 4.000 Teilnehmern blicken die Stadtteilfamilien zusammen auf ein erfolgreiches Jahr 2016 zurück.



Die Bedeutung des Sozialen Managements für die HWB zeigt der Ausbau des Bereichs inklusive der Einrichtung eigener Räumlichkeiten. "Soziales Management ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie", sagt Norman Diehl. Die personelle Verstärkung auf drei Mitarbeiter führte dazu, dass man im Oktober eigene Büroräume für die Abteilung einrichtete. Sie beinhalten einen wohnlich gestalteten Besprechungsbereich, mit dem ein vertrauter Rahmen für Mietergespräche zu sensiblen Themen geschaffen wird. "Die Mieter haben die neuen Räumlichkeiten sehr gut angenommen und fühlen sich im neu gestalteten Besprechungsbereich wohl", sagt Corinna Firle, Teamleiterin Soziales Management.

Soziales Management

AKTIV

Damit sich das Soziale Management der HWB auch künftig erfolgreich weiterentwickeln kann, werden die Themen Kommunikation und Nähe zum Mieter stets eine entscheidende Rolle spielen So sieht Norman Diehl die Wahl des Mieterbeirats heute als einen wichtigen Schritt in diese Richtung: "Der Mieterbeirat ist absolut hilfreich, weil

er uns ungefiltert Informationen liefert. Wenn wir genau hinhören, können wir hervorragend Potenziale nutzen, um noch besser zu werden. Wir haben das Glück, dass wir einen ganz tollen, konstruktiven Mieterbeirat haben." Zudem wird eine Mieterzeitung die Bewohner gebündelt mit den Informationen versorgen, die sie vorher nur einzeln als Aushänge oder Anschreiben fanden.

KLUSIV

Barrierefrei und trotzdem bezahlbar.

"WENN WIR GENAU HINHÖREN, KÖNNEN

KONSTRUKTIVEN MIETERBEIRAT HABEN."

Norman Diehl

Dass die HWB zu den Vorreitern in Sachen Soziales und Integration zählt, beweist der Gewinn des DW-Zukunftspreises am 3. Juni 2016, der höchsten Auszeichnung in der Branche. Mit dem Preis werden Wohnungsunternehmen gewürdigt, die mit neuen Konzepten ein sich ständig veränderndes Umfeld erfolgreich meistern. Das Unternehmen konnte mit seinem Projekt "Willkommenskultur umgesetzt in der Vermietung – Veränderung des Vermietungsprozesses durch Flüchtlinge" überzeugen. Eine konkrete Maßnahme des Vorhabens war der Ausbau des Sozialen Managements.

CORINNA FIRLE, TEAMLEITERIN SOZIALES MANAGEMENT DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH, ÜBER DIE NEUGESCHAFFENEN BÜRORÄUME DES SOZIALEN MANAGEMENTS UND WAS SIE FÜR DIE ARBEIT MIT DEN MIETERN BEDEUTEN.

1. Aus welchem Grund erhielt das Soziale Management eigene Räumlichkeiten?

Firle: Unser Team wurde auf drei Mitarbeiter verstärkt. Deshalb sind wir im Oktober 2016 in neue Büroräume gezogen. Es stehen nun insgesamt vier Arbeitsplätze zur Verfügung inklusive des Platzes für einen Auszubildenden. Hinzu kommt ein Besprechungsbereich für Team- und Mietergespräche.

2. Was bedeuten die neuen Räume für den Mieterkontakt?

Firle: Durch die Schaffung der neuen Räumlichkeiten steht weiterer Platz für Mietergespräche zur Verfügung, die wir nach vorheriger Terminabsprache anbieten. Die Ausstattung des Besprechungsbereichs unterscheidet sich von den Besprechungszimmern in der Geschäftsstelle und soll Gespräche in vertrauterem Rahmen und auf Augenhöhe ermöglichen. Bei den Mietergesprächen geht es häufig um sensible Themen und sehr persönliche Probleme, da können vermeintlich kleine optische Feinheiten einen wichtigen Effekt haben.

3. Wie wird das neue Raumangebot von den Mietern angenommen?

Firle: Die Mieter haben die neuen Räumlichkeiten sehr gut angenommen und fühlen sich im neu geschaffenen Besprechungsbereich wohl, genauso übrigens wie unser Team selbst.

25 24



VERDIENTER LOHN FÜR EIN UNGEWÖHNLICHES PROJEKT: DIE HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH ERHÄLT DEN DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2016.

"Willkommenskultur umgesetzt in der Vermietung" – so heißt das preisgekrönte Projekt der Hofheimer Wohnungsbau GmbH. Die HWB präsentierte dem Komitee des DW-Zukunftspreises das Konzept, das auf die Bedürfnisse von Asylbewerbern zugeschnitten ist und ihnen die Integration erleichtern soll.

Auf dem 26. Aaereon Kongress in Garmisch-Partenkirchen überreichte Schirmherr Axel Gedaschko HWB-Geschäftsführer Norman Diehl und der Teamleiterin des Sozialen Managements, Corinna Firle, den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Die von der Aaereon AG – ein Beratungs- und Systemhaus für Immobilienwirtschaft - präsentier-

te Auszeichnung wird Projekten verliehen, die mit den Veränderungen im Tätigkeitsbereich und im Umfeld von Immobilien am besten umgehen. Dazu zählen nicht nur Entwürfe, die schon verwirklicht wurden, sondern

auch Analyse- und Forschungsvorhaben. Der Zukunftspreis der Fachzeitung "DW Die Wohnungswirtschaft" gilt als die wichtigste Auszeichnung in der Branche und wurde zum 13. Mal verliehen.

Das Motto des letztjährigen Wettbewerbs war: "Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategien und Konzepte". Dazu passte das Projekt der HWB perfekt. Unter dem Titel "Willkommenskultur umgesetzt in der Vermietung" soll es die aktuelle Thematik der steigenden Asylbewerber und der damit verbundenen Nachfrage von Wohnraum aufgreifen. Es wird auf die speziellen Wünsche, Bedürfnisse und Probleme der neuen Zielgruppe eingegangen. Denn mangelnde Sprachkenntnisse, Bürokratiehürden und Missverständnisse stehen einer reibungslosen Integration im Weg.

Das Ziel des Projekts ist es, die bisherigen Prozesse so anzupassen, dass sie möglichst schnell und unkompliziert ablaufen, ohne dabei andere Zielgruppen zu benachteiligen. Eine funktionierende Integration also. Der Vorsatz dieser Optimierungen ist, dass sich die Flüchtlinge wohl und zuhause fühlen, in Haus- und Quartiersgemeinschaften integriert sind und für alle Seiten ein zufriedenstellendes Mietverhältnis geschaffen wird.

Das Konzept der HWB sieht eine umgehende Betreuung der Mieter vor. Die Betreuung setzt vor der Interessenbekundung des Mieters an und geht bis weit über den Abschluss des Mietverhältnisses hinaus. Dazu gehören die Bewältigung von Themen wie Wohnungseinrichtung und Behördengänge, das Veranstalten von Nachbarschaftsfesten und eine persönliche Betreuung durch das Soziale Management.

Um die gesetzten Ziele zu bewältigen, sind einige Maßnahmen geplant. Allen voran geht der Ausbau des Sozialen Managements. Aber auch die Gründung des Projektteams "Asyl und Integration" ist wichtiger Bestandteil des Projekts.





IM ZUGE DER "MODELLREGION INKLUSION" ERÖFFNETE DIE HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH EINE MUSTERWOHNUNG FÜR BARRIEREARMES WOHNEN.

Seit dem Jahr 2015 ist die Stadt Hofheim "Modellregion Inklusion" und beteiligt sich somit an dem hessischen Landesaktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention. Ziel dieser Konvention ist der Abbau von Barrieren für Menschen mit Behinderung.

Am 21. November 2016 fiel der Startschuss zur Besichtigung der ersten HWB-Musterwohnung für barrierearmes Wohnen in Hofheim. Die Wohnung, die Teil der "Modellregion Inklusion" ist, wurde mit einem Besuch des hessischen Sozialministers Stefan Grüttner und Bürgermeisterin Gisela Stang eingeweiht. In der attraktiven Vierzimmerwohnung wird ein Jahr lang gezeigt, welche Möglichkeiten des inklusiven Wohnens es heute schon gibt und wie diese optisch ansprechend umgesetzt werden können. Doch was heißt Barrierefreiheit im Bereich "Wohnen"?

Barrierefreiheit bedeutet viel mehr, als eine Wohnung durch eine Rampe für Rollstuhlfahrer leichter zugänglich zu machen. Es gilt eine Reihe von Aspekten zu beachten, um nicht nur gehbehinderten, sondern auch Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung das Leben zu erleichtern. Die Wohnung ist ein Beispiel dafür, wie man Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Sinnesbeeinträchtigungen unterstützen kann.

Breitere Türen, eine Rampe für den barrierefreien Zutritt, unterfahrbare Tische sowie auf niedrigerer Höhe angebrachte Arbeitsplatten, Waschbecken und Fenstergriffe sind nur ein Teil der umgesetzten Maßnahmen, die ein uneingeschränktes Bewegen in der Wohnung ermöglichen. Für sehbehinderte Menschen erleichtern die kontrastreichen Farben der Wände, Türen und Lichtschalter die Orientierung. Sowohl die Türklingel als auch der

Rauchmelder senden nicht nur ein akustisches, sondern auch ein optisches Signal aus. In der Küche wurden ein elektronisch absenkbarer Küchenschrank und ein Herd mit Abschaltautomatik eingebaut. Ähnliche Maßnahmen wurden in Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer umgesetzt. Bis Ende 2017 können diese baulichen Projekte, die in der Musterwohnung verwirklicht worden sind, besichtigt und ausprobiert werden.

Mit der Musterwohnung der HWB wurde der Grundstein für barrierefreies Wohnen gelegt, die als Exempel und zur Anregung für Architekten, Handwerker und Kommunen dienen soll, um Menschen mit Beeinträchtigungen auch im Alter ein lebenswertes Leben bieten zu können. Dank der Anregungen und Kritik der Besucher wird ein Maßnahmenkatalog zusammengestellt, der als Vorbild für das Vorankommen auf dem Weg in eine inklusive Gesellschaft dienen soll.

Der Vorsitzende des Hofheimer Beirats für die Belange von Menschen mit Behinderung,

Professor Dr. Kurt Jacobs, zeigte sich begeistert von der Musterwohnung und bezeichnete sie als "Schatzkästchen".

"Bei diesem Projekt sticht heraus, dass wir uns auf das Machbare konzentriert und barrierefreies Wohnen gezeigt haben, das bezahlbar ist", sagt Norman Diehl, Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH.

"Hofheim hat sich schon vor über zwölf Jahren mit der Gründung eines Beirats auf den Weg gemacht – in eine inklusive Gesellschaft. Auf diesem Weg sind noch viele Hürden zu meistern", so die Hofheimer Bürgermeisterin und HWB-Aufsichtsratsvorsitzende Gisela Stang. "Mit diesem Modell haben wir mit der HWB die Chance genutzt, inklusive Maßnahmen und Erfahrungen zu vertiefen, auszubauen und aus diesen für die Zukunft zu lernen."

Smart & bezahlbar – die Vorteile der Muster wohnung auf einen Blick





"BEWUSSTSEIN GESCHÄRFT"

STEFFEN KEMNITZ, PROJEKTLEITER DER MUSTERWOHN-UNG FÜR BARRIEREARMES WOHNEN, ÜBER DIE HERAUS-FORDERUNGEN DES PROJEKTS UND DESSEN WIRKUNG FÜR DIE ZUKUNFT.

1. Was war die größte Herausforderung im Zusammenhang mit dem Projekt Musterwohnung?

Kemnitz: Die größte Herausforderung war die Kommunikation mit den einzelnen Projektbeteiligten – alles Fachleute auf unterschiedlichen Gebieten. Einerseits die Bauschaffenden und andererseits die Interessenvertreter des Projektes "Modellregion Inklusion". Mein Anspruch hier war, am Ende bei allen Beteiligten das Gefühl zu erzeugen: "Das ist mein Projekt und es ist gut." Alles durchaus Aufgaben, die ein normaler "Baumensch" sonst in dem Maße nicht zu erledigen hat.



Kemnitz: Wir bieten eine öffentliche Besichtigung am ersten Dienstag des Monats für 2 Stunden an. Dieser Termin wird sehr gut angenommen. Hierfür interessieren sich die unterschiedlichsten Menschen. Ob Baufachleute, Wohnungswirtschaftler und Vertreter von Verbänden oder Betroffene und Anwohner; es besteht ein großes Interesse über die Grenzen Hofheims hinaus.

3. Welchen Einfluss hat das Projekt auf künftige Bauvorhaben der HWB?

Kemnitz: Es hat sicherlich das Bewusstsein im Umgang mit Fragen zu inklusiven Bauaufgaben geschärft. Bei derzeitigen Planungen für zukünftige Bauprojekte werden diese Aufgabenstellungen den Architekten in das Aufgabenheft geschrieben. Als Beispiel wäre hier zu nennen, dass man beim Design einer Haustür auf gewisse Farbkontraste achtet, um Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen die Orientierung zu erleichtern.



NACHHALTIGKEIT IST EINE BEDEUTENDE VOKABEL GEWORDEN. ÜBER WIE VIELE BEREICHE SICH DAS THEMA ERSTRECKT, MACHT DER GAST-BEITRAG VON DR. SEBASTIAN REICH DEUTLICH.

Nachhaltigkeit betrifft den Kern der Wohnungswirtschaft. Die Themen Klimawandel, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffe, Biodiversität, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen sind alle akut und haben alle, direkt oder indirekt, Auswirkungen auf das jeweilige Geschäftsmodell.

In Hofheim, wie in allen deutschen Ballungsräumen, übersteigt die Nachfrage nach bezahlbarem, sicherem und gesundem Wohnraum das Angebot deutlich. Die Weiterentwicklung des Bestands und die notwendige Schaffung von neuem Wohnraum sozial verträglich und ressourcenschonend zu gestalten, ist die große Herausforderung – aber auch eine große Chance. Das verlangt neben einer immer umfassenderen Risikobeurteilung eine Anpassung des Bestehenden und die Suche nach kreativen

Lösungen. Die gilt für eine kleinere Wohnungsbaugesellschaft, wie die HWB, genauso wie für die großen Player im Markt.

Ein Beispiel ist der Klimaschutz, der die Investitionen in Bestand und Neubau prägt, mit erhöhtem Planungsaufwand und Aufwandsteigerungen insbesondere bei der Fassadendämmung. Allerdings erfordern abgedichtete Fassaden auch ein modifiziertes Nutzerverhalten, jedoch sind Verhaltensänderungen nicht einfach zu erzielen. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum bei günstigen Nebenkosten ist daher eine komplexe Gratwanderung und beinhaltet auch Zielkonflikte.

Mit dem demografischen Wandel, den die HWB auf der Mieterseite als auch bei der Suche nach qualifiziertem Nachwuchs spürt, kommt der Fakt, dass unsere Gesellschaft vielfältiger wird – nicht zuletzt durch Zuwanderung von Menschen aus anderen Kulturkreisen. Damit geht eine sich ändernde Milieulandschaft einher und die Ausbildung unterschiedlicher Lebensstile, die sich je nach Lebensalter, Interessen und Möglichkeiten realisieren. Dies bedeutet auch komplexere Bedürfnisse der unterschiedlichen Gruppen und verlangt entsprechend differenzierte Wohn- und Mitarbeiterkonzepte.

Gesundheit, Sicherheit, soziale Gerechtigkeit, Umweltschutz und Ressourceneffizienz gehen Hand in Hand und sind nicht erst seit gestern auf jeder politischen Agenda zu finden. Ob lokal oder global, ob in kleinen oder in großen Unternehmen: Die Berücksichtigung all dieser Themen bei Entscheidungen ist Teil der unternehmerischen Verantwortung. Eine Herausforderung ist, das erforderliche Know-how zu entwickeln bzw. vorzuhalten und die entsprechenden unternehmerischen Kennzahlen zu ermitteln. Aber was man nicht misst, kann man auch nicht lenken.

Die Stadt zukunftsfähig mitzugestalten und auf die gesellschaftlichen Veränderungen zu reagieren, ist die Aufgabe der HWB. Dabei nicht nur das Dach über dem Kopf und den bezahlbaren Wohnraum zu sehen, sondern den Menschen und seinen Lebensraum ganzheitlich zu betrachten, ist der Anspruch der HWB und diesen Anspruch sollte jedes Wohnungsunternehmen haben.



Dr. Sebastian Reich ist Gründer und Managing Partner von RKDS Partners und Geschäftsführer der Sebastian Reich Consult GmbH. Der studierte Geologe und Wirtschaftswissenschaftler berät seit über 25 Jahren deutsche und internationale **Unternehmen und Organisationen zum Thema** Nachhaltigkeit. Zuvor war er als Mitglied der deutschen Geschäftsleitung internationaler Ingenieur- und Umweltberatungsunternehmen verantwortlich für die Transaktions- und Nachhaltigkeitsberatung, die Geschäftsentwicklung und den Bereich Commercial Real Estate. Er ist Co-Autor des Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft, Gründer des Immobilienwirtschaftlichen Beirates der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und Mitglied des **Building Healthy Places Committee des Urban** Land Instituts in Deutschland.



"Die gemischte Nutzung ist das Markante am Projekt", sagt Stefan Huber, "denn hier werden alte und junge Menschen mit und ohne Behinderung gleichermaßen bedient. Und dies sowohl öffentlich gefördert als auch über den freien Markt." Der Immobilienökonom ist einer der beiden Projektverantwortlichen bei der Hofheimer Wohnungsbau GmbH.

"Dazu kommt der Quartiersbezug", ergänzt Kollege Hans-Peter Schaumburg, "wir werden hier Orte der Gemeinschaft schaffen." Auf insgesamt 2.200 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche entsteht ein insgesamt viergeschossiges Gebäude in dem das Kinder- und Kompetenzzentrum (KUK) der Lebenshilfe Main Taunus e.V. sowie 22 Wohnungen integriert werden. Knapp die Hälfte der Wohnungen haben bis zu 5 Zimmer, dazu kommen zehn kleinere Wohneinheiten für Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Sechs Wohnungen sind rollstuhlgerecht.

Im so genannten KUK werden neben dem Familienunterstützenden Dienst (FuD) auch die Frühförderstelle, die Heilpädagogische Beratungsstelle STARK, die Beratungsstelle Wohnen und der Treffpunkt Leichte Sprache zusammengeführt. Außerhalb der Geschäftszeiten der Lebenshilfe Main Taunus e.V. stehen die Räume auch den Menschen im Quartier für Treffen zur Verfügung.

Insgesamt 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert, der Rest wurde frei vermarktet. Die Gesamtkosten für die Realisierung des Vorzeigeprojekts liegen bei 6,6 Millionen Euro. Finanziert wird es mit Eigenkapital, Kapitalmarktmitteln sowie 2,2 Millionen Euro von der KfW für energetisches Bauen. Das Land Hessen ist mit 2,04 Millionen Euro dabei.

Auch energetisch stellt das Gebäude in der Frankfurter Straße etwas Besonderes dar. "Zusammengefasst wird es so sein, dass das Gebäude mehr Energie produziert als es verbraucht – ein so genanntes Plus-Energiehaus", sagt Hans-Peter Schaumburg.

Das liegt zum einen daran, dass der Wärmeverlust durch die Gebäudehülle auf ein verschwindend geringes Maß gehalten wird. Dadurch wird unter anderem die Heizperiode verkürzt. Weitere Aspekte, die auf das Thema Nachhaltigkeit zielen, sind eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des attraktiven Gebäudes sowie das Quartierskraftwerk. Schaumburg, Huber und ihr Team versorgen den Neubau sowie umliegende Mietshäuser (auch zur HWB gehörend) mit der Abwärme aus der Stromproduktion eines lokalen Quartierskraftwerks. Mit dem Energieversorger SÜWAG wurde ein Mieterstrommodell erarbeitet, das optional angeboten wird. Eine Stromtankstelle mit 22-Kilowatt-Ladesäule für Elektroautos rundet das nachhaltige Projekt ab.

Das Ergebnis fasst Hans-Peter Schaumburg so zusammen: "Unsere Mieter gewinnen, die Umwelt gewinnt – und damit die Gesellschaft."

2013 wurde mit der Prüfung der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit begonnen, im Mai 2016 erfolgte der Spatenstich und im Herbst 2017 sollen die ersten Mieter in das Gebäude im Hofheimer Süden einziehen.

Die Verantwortlichen sind trotz teilweise kniffligen Projektphasen und komplizierten Verhandlungen hoch motiviert. Stefan Huber: "Wir werden auch in Zukunft versuchen, einen Schritt vorn dran zu sein."

36 **=** 37

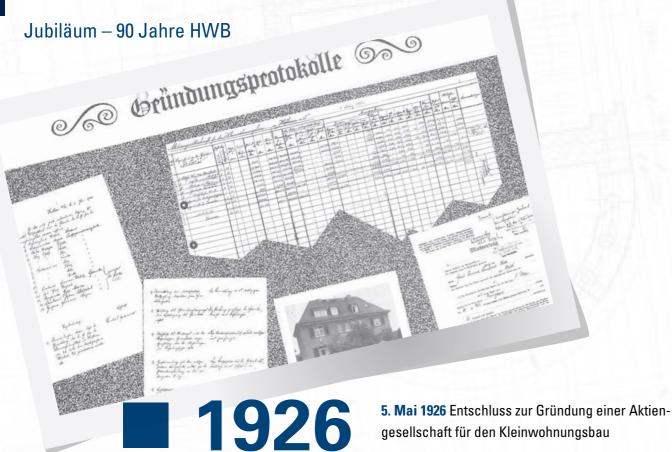






90 JAHRE HOFHEIMER WOHNUNGSBAU GMBH

Seit 1926 ist die HWB ein prägendes Unternehmen für Hofheim. Auf den nächsten Doppelseiten zeichnen wir die Entwicklung in den vergangenen neun Jahrzehnten schlaglichtartig nach – von der Gründung über die Kriegs- und Boomzeiten bis ins Jubiläumsjahr 2016.



GRÜNDUNG



Neugasse 48 Baujahr 1927

gesellschaft für den Kleinwohnungsbau

2. Juni 1926 Eintrag ins Handelsregister Ziel: Beseitigung der Wohnungsnot nach Ende des 1. Weltkrieges. Startkapital: 50.000 Reichsmark

Erstes Projekt: 8 Zweizimmerwohnungen und 6 Dreizimmerwohnungen in der Neugasse Einwohner Hofheim: 4.985.

1939-1945

2. WELTKRIEG

Stillstand der Bautätigkeit in Hofheim



WÄHRUNGSREFORM

20. Juni 1948 Die Währungsreform ergab eine Abwertung des HWB-Kapitals auf 50.000 D-Mark. Mit einem Bestand von 93 Wohnungen geht es in die D-Mark-Zeit.

Am Forsthaus Baujahre 1952-1956



1950

1. WOHNUNGSBAUGESETZ

28. März 1950 Verabschiedung des ersten Wohnungsbaugesetzes - Unterscheidung zwischen "öffentlich gefördertem", "steuerbegünstigtem" und "frei finanzierbarem" Wohnungsraum. Mit öffentlicher Förderung und dem Wohnungsbaugesetz fängt die Aufwärtsentwicklung der HWB an. Start der intensivsten Bauphase.



Am Forsthaus Baujahr 1961



1. ALTENWOHNHEIM

In der Breckenheimer Straße entsteht das erste Altenwohnheim (mit 9 Wohnungen).

40

1965/66

UMWANDLUNG

Umwandlung der Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die AG für Kleinwohnungsbau wird zur Hofheimer Wohnungsbau GmbH.

23. Dezember 1966 Eintrag ins Handelsregister; einziger Gesellschafter ist und bleibt die Stadt Hofheim.

Gartenstraße 27 Baujahr 1966



2004

Sanierung Am Forsthaus 20-26 Die Maßnahmen dauern von 2004-2006



2008

Reaktion auf gesellschaftliche Veränderung und damit verbundene Herausforderung; wesentliches Ziel: Belebung der Nachbarschaft.





PROJEKT HOFHEIM-NORD

Aufnahme des Projektes Hofheim-Nord in das Programm Soziale Stadt und Eröffnung des Stadtteilbüros Homburger





HUBERT HIESTAND TECHNISCHE VERWALTUNG 1983 BIS 2008

"Ich war Industriekaufmann und Bauzeichner. Bei der HWB waren Wohnungsbegehungen und Koordinationsarbeiten – unter anderem der Handwerker - meine vorrangigen Aufgaben.

Die Arbeit habe ich als sehr abwechslungsreich in Erinnerung. Viele aktuelle Anforderungen waren auch bei uns schon akut. Wir hatten zum Beispiel auch schon Mediationen. Auch damals ging es darum, Streitigkeiten zu schlichten. Was immer funktioniert hat, war, aufzuzeigen, dass Kosten entstehen können. Im Zweifel hat man die Dinge vorangebracht, wenn man das persönliche Gespräch gesucht hat.

In puncto Arbeitsmethoden habe ich den Wandel miterlebt. Zunächst haben wir die Aufträge mit der Hand geschrieben. Erst später kam der PC dazu, die große Umstellung kam in den 90er-Jahren.

Es gab viele Herausforderungen, man hatte interessante Begegnungen. Ein Ausspruch ist mir besonders im Gedächtnis geblieben: "Meine Frau steht Ihnen zu einer Besichtigung zur Verfügung."

Ich wünsche der HWB, dass sie noch lange existiert!"

"Ich hatte die komplette Vermietung unter mir; zudem gehörten Mietergespräche, Vermietung, das Schlichten von Streitigkeiten sowie Sprechstunden zum Aufgabengebiet. Mit 18 Leuten haben wir damals ungefähr 1.500 Wohnungen betreut. Man hat viele Leute gekannt. Ich habe gern Wohnungsvergaben gemacht.

KAUFMÄNNISCHE RESSORTLEITUNG

PETER MÜNCHEBERG

1984 BIS 2007

42

Die Zeiten waren völlig anders. Im Büro lief das Radio, es wurde geraucht. Aber einiges kommt mir im Rückblick durchaus persönlicher vor.

Ein großer Unterschied war sicherlich, dass es keinen Empfang im Eingangsbereich gab wie heute. Die Kommunikation fand direkt am Arbeitsplatz statt - das wurde manchmal zu viel.

Unvergessen ist das Zitat eines Kunden: "Ich will mit was Höherem sprechen!"

Ich wünsche der HWB, dass sie auch in Zukunft Baugebiete für Menschen in Not findet."

43



2011

BÜRGERHAUS MARXHEIM

Mit der Eröffnung des Bürgerhauses Marxheim steht den Hofheimer Bürgern seit 2011 ein sozialer Treffpunkt zur Verfügung, der auch verschiedene Vereine beherbergt. Für eine optimale Auslastung des Multifunktionsgebäudes sorgt die Vermietung der Räumlichkeiten für Seminare, Sitzungen, Workshops und Feiern jeglicher Art.



ERSTER MIETERBEIRAT

Im November 2014 wird der erste Mieterbeirat der Hofheimer Wohnungsbau GmbH gegründet. Die gewählten Mitglieder dienen als Bindeglied zwischen den Mietern und der HWB und fördern die Integration und das Zusammenleben in der Mietergemeinschaft.





ANTON "TONI" BAZIKA HAUSMEISTER/SCHREINER 1990 BIS 2008

"Ich bin immer gern hier gewesen. Der Kontakt zu den Mietern war eng. Ich hatte da nie ein Problem mit. Manchmal hatte ich den Eindruck, dass die Leute die Nähe regelrecht gesucht haben. Ich wurde einmal gebeten, ein Badezimmerfenster zu reparieren. Als ich in der Wohnung vorbeikam, sah ich, dass es im Bad gar kein Fenster gab.

Manchmal war es auch umgekehrt und wir mussten uns ungewöhnlicher Methoden bedienen, um in eine Wohnung zu kommen. Ich kann mich erinnern, dass ein Mitarbeiter durchs Toilettenfenster eingestiegen ist, um nach dem Rechten zu sehen. Nicht alles war angenehm, was wir vorgefunden haben.

Damals wie heute gilt: Die Durchmischung der Mieter war groß – das fand ich auch gut so!

Ich wünsche der HWB, dass sie weiterhin so erfolgreich baut!"





2016

CAPITOL 2.0

Auf dem Gelände des früheren Capitol-Kinos entsteht ein neues Wohn- und Geschäftshaus, mit Gewerbe im Erdgeschoss, einem Fitnessstudio vom ersten bis zum dritten Stock und Penthauswohnungen im Dachgeschoss. Im Zuge der Planungen des Capitol 2.0 werden auch eine neue Treppe und ein Aufzug realisiert, die von jedermann genutzt werden können und als komfortable Verbindung zwischen der Innenstadt und Marxheim dient.

90. JUBILÄUM

Wohnungsbestand: 1.637 Einwohner Hofheim: 40.424 Die HWB ist integraler Bestandteil der aktiven Stadtentwicklung und auf Wachstumskurs - Bilanzsumme ist seit 2010 um 15 % gewachsen.





BILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVA

	31.12.16	31.12.15
A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.794,02	3.467,02
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.058.651,38	68.096.169,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.316.240,82	14.853.708,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	1.476.384,23
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.129,40	369.247,40
5. Anlagen im Bau	1.885.241,72	1.356.747,59
6. Bauvorbereitungskosten	646.860,20	671.622,30
	87.376.507,75	86.823.879,33
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	87.391.301,77	86.828.346,35
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.003.216,55	0,00
2. Unfertige Leistungen	3.600.027,54	3.456.212,04
3. Andere Vorräte	22.579,97	26.151,30
	4.625.824,06	3.482.363,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	50.225,44	23.977,01
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.970,46	12.128,91
4. Forderungen gegen Gesellschafter	133.461,12	52.570,22
5. Sonstige Vermögensgegenstände	22.268,11	240.160,90
	207.925,13	329.837,04
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	621.678,00	868.839,05
	621.678,00	868.839,05
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.455.427,19	4.681.039,43
1. Geldbeschaffungskosten	58.947,67	42.946,30
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.103,09	59.493,72
	106.050,76	102.440,02
	92.952.779,72	91.611.825,80
TREUHANDVERMÖGEN	909.443,53	876.686,04

PASSIVA

	31.12.16	31.12.15
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	14.658.270,40	13.694.826,54
	21.275.081,45	20.311.637,59
III. Jahresüberschuss	910.948,02	963.443,86
	25.971.639,47	25.060.691,45
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	534.197,20	777.583,83
: VERBINDLICHKEITEN	534.197,20	777.583,83
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.214.014,48	57.997.469,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.847.951,68	1.954.446,38
3. Erhaltene Anzahlungen	4.682.375,70	4.005.833,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	414.746,17	157.474,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.982,56	1.111.069,58
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	108.604,70	189.176,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 45.292,74; Vorjahr € 93.961,34) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.519,32; Vorjahr € 3.287,51)	48.825,06	131.553,60
	66.231.500,35	65.547.022,97
. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	215.442,70	226.527,55
	92.952.779,72	91.611.825,80
REUHANDVERBINDLICHKEITEN	909.443,53	876.686,04

48 • • 4

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	2016	2015
1. Umsatzerlöse	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.236.555,35	11.623.590,34
b) aus Betreuungstätigkeit	45.693,93	46.363,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.940,01	222.155,69
	12.374.189,29	11.892.109,65
Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.147.032,05	83.199,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	48.975,70	89.131,56
4. Sonstige betriebliche Erträge	605.778,14	731.610,66
	14.175.975,18	12.796.050,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.077.924,44	5.036.857,81
b) Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.003.216,55	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.557,63	171.213,77
	6.093.698,62	5.208.071,58
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.797.997,43	1.572.833,08
 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 108.538,73; Vorjahr € 113.857,17) 	461.101,34	401.438,34
	2.259.098,77	1.974.271,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.178.559,44	1.960.171,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.016.696,30	1.009.816,43
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	170,27	289,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung € 365,45; Vorjahr € 2.142,77)	1.390.202,09	1.378.269,54
12. Ergebnis nach Steuern	1.237.950,23	1.265.800,46
13. Sonstige Steuern	327.002,21	302.356,60
	327.002,21	302.356,60
14. Jahresüberschuss	910.948,02	963.443,86

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 01.01. BIS 31.12.2016 DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

65719 HOFHEIM AM TAUNUS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 kleine 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 2016 wurden hierfür insgesamt 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 Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, die bis einschließlich 1990 fertig gestellt wurden, erfolgt die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, die ab 1991 fertig gestellt worden sind, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angewendet.

Bei Grundstücken mit 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 2016 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen Heizmaterialien (Heizöl und Pellets) wurden zum

31.12.2016 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 31.12.2016 T€ 8 (Vorjahr T€ 5). Die Laufzeiten der übrigen Forderungen lagen bei unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

Die **liquiden Mittel** und **Kassenbestände** werden mit den Kontenständen zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 46 (Vorjahr T€ 28), Disagien in Höhe von T€ 13 (Vorjahr T€ 15) sowie andere Abgrenzungsposten in Höhe von T€ 47 (Vorjahr T€ 59).

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:

		Anschaffung	s-/Herstellungs	skosten		
	01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.16 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	171.886,29	15.279,87	0,00	0,00	187.166,16	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.220.281,37	652.490,02	24.823,55	0,00	101.847.947,84	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.905.050,26	18.671,17	0,00	1.840.479,96	18.764.201,39	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.476.384,23	0,00	370.000,00	0,00	1.106.384,23	
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.006.273,81	83.534,32	1.434,42	0,00	1.088.373,71	
Anlagen im Bau	1.356.747,59	2.144.740,22	0,00	-1.616.246,09	1.885.241,72	
Bauvorbereitungs- kosten	671.622,30	199.471,77	0,00	-224.233,87	646.860,20	
	122.636.359,56	3.098.907,50	396.257,97	0,00	125.339.009,09	
Finanzanlagen	1,000,00	0.00	0.00	0.00	1 000 00	
Andere Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	1.000,00	
	122.809.245,85	3.114.187,37	396.257,97	0,00	125.527.175,25	

In der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten" sind € 5.438,70 und in der Position "Anlagen im Bau" sind € 1.195,34 Fremdzinsen enthalten.

54 **=** 55



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€ 1.294 (Vorjahr T€ 1.321) enthalten.

3.3 EIGENKAPITALSPIEGEL

	01.01. 2016 €	Jahresergebnis €	Einstellungen €	31.12.2016 €
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	13.694.826,54	0,00	963.443,86	14.658.270,40
Gewinnrücklagen	20.311.637,59	0,00	963.443,86	21.275.081,45
Jahresüberschuss	963.443,86	910.948,02	-963.443,86	910.948,02
	25.060.691,45	910.948,02	0,00	25.971.639,47

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 963) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die "Anderen Gewinnrücklagen" eingestellt.

56 **•** • 57

3.4 RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG

	01.01.16	Verbrauch	Auflösung	Aufzinsung	Abzinsung	Zuführung	31.12.16
	€	€	€	€	€	€	€
Nicht genommener Urlaub	62.002,92	62.002,92	0,00	0,00	0,00	30.156,42	30.156,42
Interne Jahresabschlusskosten	10.895,32	10.895,32	0,00	0,00	0,00	17.055,76	17.055,76
Überstd. + Gleitzeit	90.001,53	90.001,53	0,00	0,00	0,00	90.218,52	90.218,52
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	162.899,77	162.899,77	0,00	0,00	0,00	137.430,70	137.430,70
Anwaltskosten	8.670,00	1.264,33	7.405,67	0,00	0,00	2.190,00	2.190,00
Abschluss- und Prüfungskosten	44.755,00	44.755,00	0,00	0,00	0,00	36.500,00	36.500,00
Betriebskosten	110.000,00	67.726,57	8.963,43	0,00	0,00	38.500,00	71.810,00
Unterlassene Instandhaltung	43.000,00	42.658,58	341,42	0,00	0,00	37.131,54	37.131,54
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	55.000,00	34.293,32	20.706,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	51.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00
Gewährleistung	291.480,29	6.729,55	97.760,00	0,00	0,00	0,00	186.990,74
Übrige Rückstellungen	10.378,77	0,00	0,00	365,45	0,00	0,00	10.744,22
	614.684,06	197.427,35	135.177,20	365,45	0,00	114.321,54	396.766,50
	777.583,83	360.327,12	135.177,20	365,45	0,00	251.752,24	534.197,20

58 = 59

3.5 ANGABE DER VERBINDLICHKEITEN, INSB. FRISTIGKEITEN UND BESICHERUNG

(Verbindlichkeitenspiegel)

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

	GESAMT	F	RESTLAUFZE	IT	GESICHERT
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.214	2.575	11.021	44.618	53.901
	(57.998)	(3.898)	(10.437)	(43.663)	(51.752)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	1.848	88	275	1.485	1.777
	(1.954)	(114)	(304)	(1.536)	(1.877)
Erhaltene Anzahlungen	4.682	4.682	0	0	0
	(4.006)	(4.006)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	415	415	0	0	0
	(157)	(157)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	915	915	0	0	0
	(1.111)	(1.108)	(3)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	109	109	0	0	0
	(189)	(189)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	49	49	0	0	0
	(132)	(132)	(0)	(0)	(0)
	66.232	8.833	11.296	46.103	55.678
(Vorjahr)	(65.547)	(9.604)	(10.744)	(45.199)	(53.629)

^{*} davon Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Stadt Hofheim T€ 1.294 (Vorjahr: T€ 1.321)

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.

Aus der erstmaligen Anwendung von § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG ergeben sich für die Abgrenzung der Umsatzerlöse sowohl im laufenden als auch vorangegangenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen; insoweit ist die Vergleichbarkeit der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse gegeben.

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

Die Erlösposition "Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen" enthielt im Vorjahr die Weiterberechnung von Baugrunduntersuchungen, die in diesem Geschäftsjahr nicht angefallen sind. Der Anstieg der Bestandsveränderung und im Aufwand für Verkaufsgrundstücke steht im Zusammenhang mit dem Bauträgergeschäft in der Frankfurter Straße 80. Im Vorjahr gab es diesbezüglich keine Bauträgertätigkeit.

Die **aktivierten Eigenleistungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 40 auf T€ 49 aufgrund der Fertigstellung einer Baumaßnahme reduziert.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 500 (Vorjahr T€ 418) enthalten und beinhalten folgende Sachverhalte: T€ 135 (Vorjahr T€ 70) aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 329 (Vorjahr T€ 271) aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen sowie Kostenerstattungen früherer Geschäftsjahre in Höhe von T€ 36 (Vorjahr T€ 77).

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 TREUHANDVERMÖGEN

Mietkaution in T€	2016	Vorjahr
Taunussparkasse	819	785
Frankfurter Sparkasse	90	92
	909	877

Die Mietkautionen werden nach § 550b BGB getrennt vom Betriebsvermögen als Treuhandvermögen verwaltet. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von T€ 10, 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.

60 • • 61

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

Die Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt T€ 20. Ein zusätzlicher Aufwand für Vorjahre war nicht vorhanden.

5.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	Bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	> 5 Jahre T€	Gesamt T€
Erbbauzins	57	228	4.266	4.551
Leasingverträge Kfz	34	46	0	80
Miet- und Wartungsverträge	24	58	0	82
Übrige Verträge	128	108	0	236
	243	440	4.266	4.949

Es bestehen außerdem sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 3.380 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben. Für deren Finanzierung bestehen Kreditzusagen in Höhe von T€ 2.324.

5.5 BESCHÄFTIGTENZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	20	3	23
Technische Mitarbeiter	5	0	5
Mitarbeiter im Regiebe- trieb, Hauswarte u.a.	5	5	10
Gesamt	30	8	38

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€ 911 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 2016 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 12/2017	Hofheim
Wolfgang Winckler	Stadtrat	Hofheim
Andreas Nickel	Kriminalbeamter	Hofheim
Michael Henninger	Geschäftsführer	Hofheim
Madlen Overdick	Verwaltungsfachangestellte	Hofheim
Joachim Straßburger	Lektor	Hofheim
Christian Vogt	Jurist	Hofheim
Alexander Kurz	Jurist seit 10/2016	Hofheim
Bernhard Köppler	Architekt seit 10/2016	Hofheim
Bernd Hausmann	DipWirtschaftsingenieur seit 10/2016	Hofheim
Martin Hannappel	Junior Consultant seit 10/2016	Hofheim
Manfred Ziegenfeuter	Rentner (verstorben am 04.12.2016)	Hofheim
Andreas Kärcher	Bankangestellter seit 04/2017	Hofheim
Wolfgang Marschall	Bankdirektor bis 09/2016	Hofheim
Elisabeth Schmitt	Rentnerin bis 09/2016	Hofheim
Frank Strathmann	Bankkaufmann bis 09/2016	Hofheim
Erwin Zeitz	Rentner bis 09/2016	Hofheim

5.10 AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Elisabeth Schmitt bis 09/2016

Alexander Kurz, seit 11/2016

Manfred Ziegenfeuter (verstorben am 04.12.2016)

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 31. Mai 2017

Die Geschäftsführung

Josef Mayr Norman Diehl

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2016

HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG HOFHEIM AM TAUNUS

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. €.

Prognose

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.

Arbeitslosenquote und Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %).

64 = 65

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

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+ 4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. €.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum.

2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser stieg die Zahl der Genehmigungen (+ 1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u. a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sowie der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

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 2016 die bauliche Tätigkeit.

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 72 auf T€ 1.662 (Vorjahr T€ 1.734) gesunken.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 14,37 € (Vorjahr 15,07 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Der Neubau des fünfstöckigen Wohn- und Geschäftshauses (Capitol 2.0) in der Lorsbacher Straße 1 in Hofheim wurde größtenteils Ende 2015 abgeschlossen. Die Restarbeiten, darunter die Arbeiten an den Außenflächen, dauerten bis Mai 2016.

Auf dem in 2015 erworbenen Grundstück in der Frankfurter Straße 80 mit einer Größe von 2.228 Quadratmetern wurde im Mai 2016 mit den Bauarbeiten begonnen. Auf insgesamt 2.240 qm Wohn- und Nutzfläche entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit 22 Wohneinheiten sowie dem Kinder- und Kompetenzzentrum (KUK). Eine Fläche von rd. 660 qm im Erdgeschoss wurde als Teileigentum an die Lebenshilfe Main Taunus e.V. verkauft. Die Wohnungen, darunter 6 rollstuhlgerechte, verbleiben im Bestand der HWB.

Darüber hinaus wurden im November 2016 die Umbaumaßnahmen in der barrierefreien Musterwohnung in der Berliner Straße 6 c beendet und die Wohnung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 911.

Lage des Unternehmens

a) Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2016 hat sich gegenüber 2015 um T€ 1.341 auf T€ 92.953 (Vorjahr T€ 91.612) erhöht. Der Erhöhungsbetrag ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten sowie die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Kosten für die Bauträgermaßnahme der Frankfurter Straße 80 zurückzuführen.

Am Jahresende 2016 wurden insgesamt 1.684 Wohneinheiten (Vorjahr 1.690) verwaltet, davon waren 1.633 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 51 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 237 Ga-

ragen, 865 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 276 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 21 Gewerbeeinheiten sowie 40 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten für Dritte verwaltet.

Im Jahr 2016 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 911 (Vorjahr T€ 963) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 25.972 (Vorjahr T€ 25.061) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,9 % (Vorjahr 27,4 %).

Im Berichtsjahr gab es einen leichten Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 110. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 4.666 aufgenommen. Die Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 3.055, davon wurden T€ 695 außerplanmäßig getilgt. Im Geschäftsjahr 2016 haben keine Tilgungszuschüsse (Teilschulderlasse) die Kredite vermindert.

b) Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 622 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei vier Kreditinstituten von insgesamt T€ 4.761 (Vorjahr T€ 4.221) – 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€ 3.446 (Vorjahr T€ 3.895). Er hat im Wesentlichen ausgereicht, um den planmäßigen Kapitaldienst zu bestreiten.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -2.414 (Vorjahr T€ -9.095) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 223 (Vorjahr T€ 7.326) resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 4.666. Diesen Zahlungsmittelzuflüssen stehen vor allem Tilgungen von T€ 3.055 und Zinszahlungen von T€ 1.389 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.255 erhöht.

c) Ertragslage

Großen Einfluss auf die Ertragslage hatten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich von T€ 11.624 um T€ 613 auf T€ 12.237 erhöht haben. Die im Umsatz enthaltenen

Umlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 145 gestiegen, so dass die Erhöhung der Umsatzerlöse für Miet- und Pachterlöse sowie ähnliches bei T€ 468 liegt. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf die ganzjährige Vermietung im Capitol 2.0 sowie auf die Mehrerlöse der Modernisierungsmaßnahme Hunsrück-/ Eifel-/ Marbodstraße, Mieterhöhungen als auch auf Neuvermietungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung konnten auf einem stabilen Niveau gehalten werden und haben sich marginal von T€ 5.037 im Vorjahr um T€ 41 auf T€ 5.078 erhöht. Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, resultierend aus Neuvermietungen nach Erstbezug betreffend die Frankfurter Straße 80 sowie Mietanpassungen durch Modernisierungsmaßnahmen und allgemeine 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 32 Wohnungen geplant. Das Konzept beinhaltet folgende Wohnformen:

- Gemeinschaftliches Wohnen/Mehrgenerationenwohnen
- Seniorengerechtes Wohnen mit Serviceleistungen
- 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 gm Wohnfläche in den Obergeschossen entstehen.

In der Frankfurter Straße 80 werden 22 neue Mietwohnungen gebaut. 16 dieser Wohnungen werden öffentlich gefördert. Im Erdgeschoss richtet die Lebenshilfe Main-Taunus e.V. ihr neues Kinder- und Kompetenzzentrum ein.

In den Bestandsgebäuden der Berliner Straße 6 a, b und c soll eine energetische Sanierung durchgeführt werden. Mit der Ausschreibung der einzelnen Maßnahmen wurde bereits im Jahr 2016 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 0,18 € 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 2017 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 783 vor. Dieses Ergebnis wird vor allem geprägt durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – der Anstieg von rd. T€ 272 gegenüber dem Planwert 2016 ergibt sich durch Neuvermietungen und Mietanpassungen –, der sonstigen betrieblichen Erträge sowie das weiterhin hohe geplante Niveau an Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (€ 1.757). Dies wird auch in Zukunft die Jahresergebnisse beeinflussen.

Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gerade auf dem 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 31. Mai 2017

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 2016 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 des 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, 7. Juni 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Korting) \ Wirtschaftsprüfer (Fast)

Wirtschaftsprüfer

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: Josef Mayr

Konzeption, Gestaltung, Redaktion:

Hauptsache Kommunikation GmbH Am Kreishaus 16 | 65719 Hofheim www.hauptsache-kommunikation.de

Druck:

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

Klimaneutrale Produktion:

Bildnachweise:

Shutterstock, Achim Reissner Fotografie, Jan Kocovski, Oliver Ackers, Thomas Betzel, Hauptsache Kommunikation GmbH, Stadt Hofheim, HWB, Mainova AG

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)