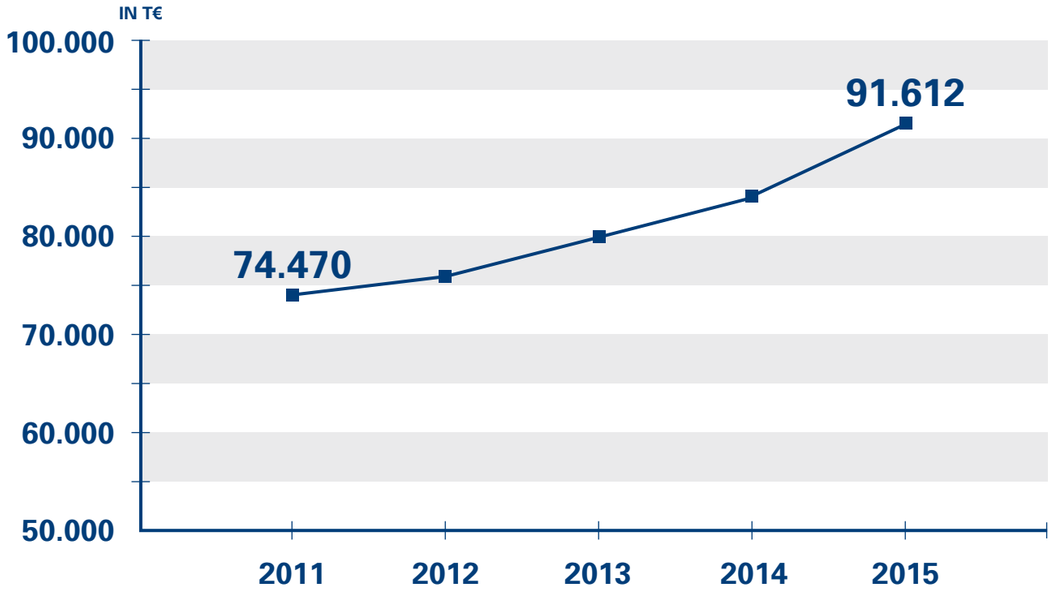
HWB
HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

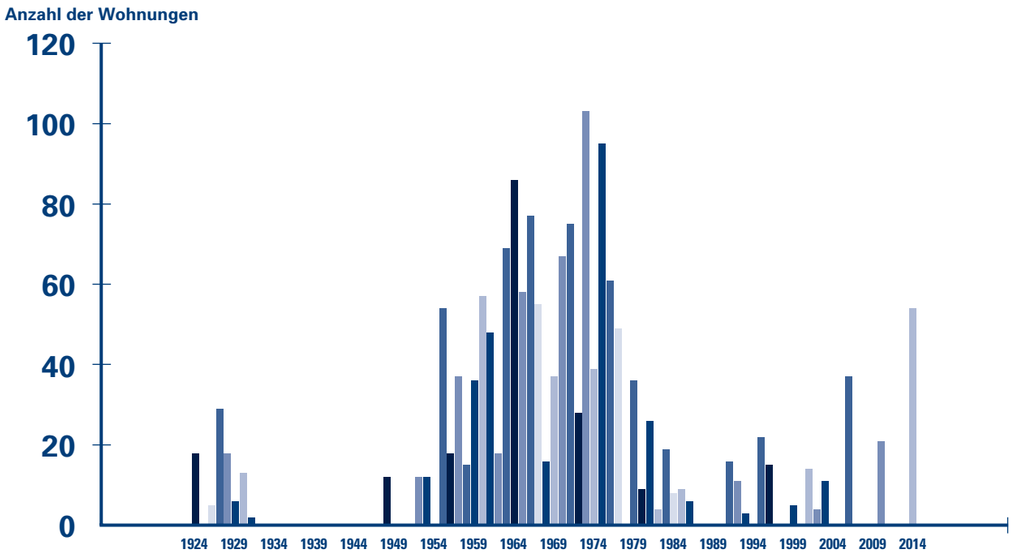
GESCHÄFTSBERICHT 2015

TOP FACTS

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME

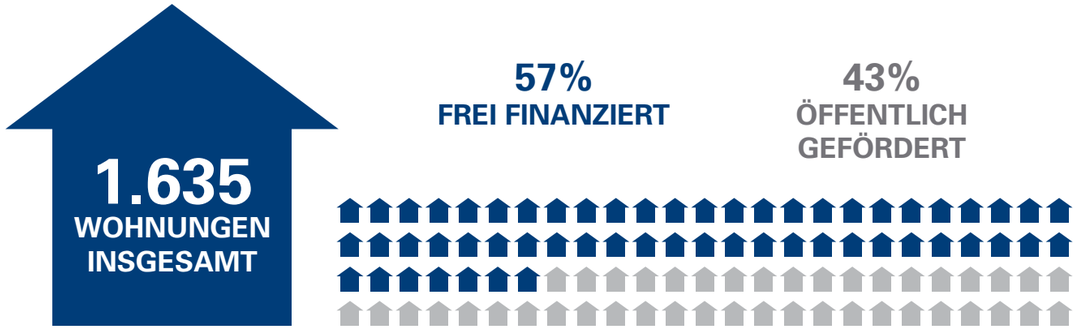


BAUJAHRE DES GESAMTEN BESTANDES



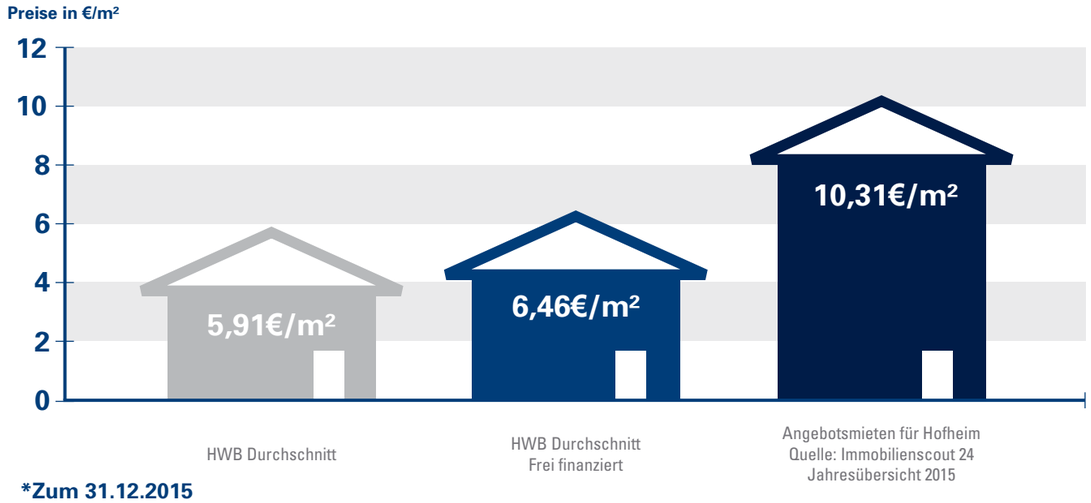
TOP FACTS

WOHNUNGEN*

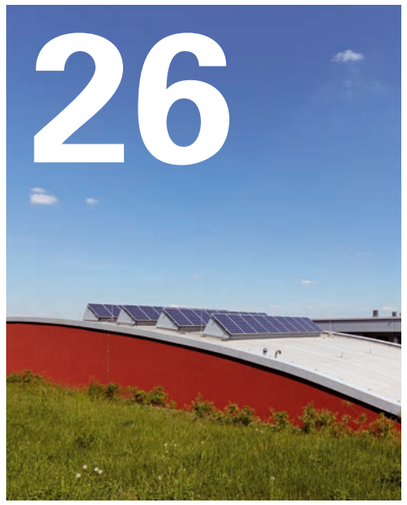


WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE*

MIETPREISE HWB UND HOFHEIM*



*Zum 31.12.2015



INHALT

02 **Vorwort**
der Vorsitzenden des Aufsichtsrats

04 **Interview**
Die Geschäftsführer der HWB zur Lage des Unternehmens

10 **Chronik**
Das Geschäftsjahr 2015 im Überblick

18 **Soziales Management**
Vom Stadtteiltreff bis zur Familie Marxheim

22 **Das ABC**
des städtischen Wohnungsbaus

26 **Nachhaltigkeit**
wird greifbar

---

28 **Jahresabschluss 2015**

30 Bilanz

32 Gewinn- und Verlustrechnung

33 Anhang

46 Lagebericht

51 Bestätigungsvermerk

53 Impressum

GISELA STANG
Vorsitzende des Aufsichtsrats und Bürgermeisterin Hofheim/Ts.

Seit ihrer Gründung im Mai 1926 ist die Hofheimer Wohnungsbau als 100-prozentige 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.

Das Rhein-Main-Gebiet zählt zu den fünf wichtigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands mit steigender Bevölkerung und damit steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Hofheim liegt im Herzen dieser Region und bekommt dies unmittelbar zu spüren. Das besondere Augenmerk der HWB richtet sich auf Mieter mit kleinen bis mittleren Einkommen. Aktuell bewirtschaftet sie 1.637 Wohnungen in Hofheim und seinen Stadtteilen. Davon sind knapp 44 Prozent öffentlich gefördert. Rund 3.500 Menschen haben in den Wohnungen der HWB ein bezahlbares und sicheres Zuhause in unserer Stadt gefunden.

Die HWB übernimmt Verantwortung für ihre Mieter und kümmert sich im Rahmen des 2008 eingeführten „Sozialen Managements“ um viele Projekte, welche das gemeinsame Wohnen in größeren Wohneinheiten positiv unterstützt, Nachbarschaften belebt, gemeinsame Aktivitäten der Mieter fördert und auf diese Weise für alle Bewohner ein angenehmes Wohnumfeld schafft.

„DIE HWB IST INTEGRALER BESTANDTEIL AKTIVER STADTENTWICKLUNG GEWORDEN UND AUCH WIRTSCHAFTLICH AUF WACHSTUMSKURS.“

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.

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. So wurde bereits intensiv an der Weiterentwicklung zur Stadtentwicklungsgesellschaft gearbeitet, z.B. mit den Märkten in der Ahornstraße mit Bürgerhaus und dem Geschäfts- und Wohngebäude Capitol 2.0 wie auch der Schaffung von Synergien bei der Bewirtschaftung der Konzern-Stadt-Immobilien.

Die HWB ist integraler Bestandteil aktiver Stadtentwicklung geworden und auch wirtschaftlich auf Wachstumskurs, so ist die Bilanzsumme seit 2010 um 15 Prozent angewachsen.

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 für ihr Engagement und ihren Einsatz.

Seit dem 1. Oktober 2015 lenken Josef Mayr und Norman Diehl als gleichberechtigte Geschäftsführer gemeinsam die Geschicke des Unternehmens. Die bereits in 2013 durchgeführte Unterteilung in zwei Geschäftsbereiche war ein erster wichtiger Schritt, um für die zukünftig anstehenden Aufgaben strategisch besser aufgestellt zu sein. Mit der Erweiterung und Bestätigung der Geschäftsführung der HWB im letzten Jahr wurde diese Unterteilung perfekt abgeschlossen und die Weichen für die Zukunft richtig gestellt.

In der Vergangenheit hat sich die HWB kontinuierlich den wachsenden Anforderungen im kommunalen Wohnungsbau angepasst und ihr Leistungsportfolio entsprechend weiterentwickelt. In den nächsten Jahren hat sie als Tochter unserer Stadt Hofheim weitere wichtige Aufgaben zu bewältigen. Gemeinsam blicken wir optimistisch ins neue Geschäftsjahr. Die HWB ist finanziell gut aufgestellt, konnte sich personell in verschiedenen Bereichen verstärken und ist für die anstehenden Herausforderungen gut gewappnet.

Gisela Stang

Norman Diehl, Josef Mayr (r.)

„BEI UNS LÄSST ES SICH GUT UND GÜNSTIG WOHNEN“

JOSEF MAYR UND NORMAN DIEHL, DIE GESCHÄFTSFÜHRER DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAU, ZUR LAGE DES UNTERNEHMENS, DEN MEILENSTEINEN IN 2015 UND DEN HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT.

„Wie wollen wir wohnen?“ lautet der Titel einer aktuellen Serie einer regionalen Tageszeitung. Wie lautet die Antwort der HWB?

Norman Diehl: Für uns ist es entscheidend, der Akteur im Rahmen der Wohnungspolitik zu sein, der bezahlbaren Wohnungsbau anbietet. Es gibt genügend Anbieter, die hochpreisigen Wohnraum anbieten. Wir sind die Anlaufstelle für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen.

Josef Mayr: Und wir verfolgen einen nachhaltigen und ökologischen Ansatz, was unser Produkt betrifft. Zu bezahlbarem Wohnen gehört natürlich auch der Energieverbrauch von Gebäuden, der in erster Linie stark von den Mietern selbst beeinflusst wird. Aber natürlich auch von der baulichen Substanz – entsprechend sollte das Gebäude eine gute energetische Qualität haben. Dafür sorgen wir – und dies nicht erst seit es „in“ ist, sondern seit vielen Jahren. Wir bauen bei neuen Projekten auf Passivhausniveau und liegen im Sanierungsbereich um rund 30 Prozent unter den Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

Damit erzielen wir auch langfristig einen gewissen Effekt für bezahlbares Wohnen. Letzten Endes kommt eine Sanierung erstmal den Mietern zugute, langfristig natürlich auch dem Unternehmen. Unsere geringe Fluktuation zeigt, dass die Mieter es so wahrnehmen, dass es sich bei uns nicht nur gut, sondern auch günstig wohnen lässt.

Hat sich am grundsätzlichen Auftrag der HWB in den vergangenen Jahren etwas verändert?

Diehl: Seit jeher lautet unser Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – in diesem Bereich hat sich also nichts verändert. Aber die Rahmenbedingungen, die Anforderungen und auch die Gesellschaftsstruktur sind komplexer geworden…

Mayr: …so kamen in den vergangenen zehn Jahren verstärkt Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung dazu. In enger Zusammenarbeit mit unserem Gesellschafter, der Kommune, realisieren wir inzwischen auch Projekte wie ein Bürgerhaus, kümmern wir uns um das Thema Parken oder übernehmen die Parkbewirtschaftung. Auch Projekte in der Nahversorgung wie bei den Lebensmittelmärkten gehören inzwischen zu unserem Aufgabengebiet. Oft haben wir auch in städtebaulich schwierigen Lagen zu entwickeln – also regelrecht in der Lücke. Da finden wir im Gegensatz zu manch privatem Investor häufig noch eine Lösung. Das ist uns beispielsweise beim Capitol 2.0. gelungen, wo wir nicht nur ein Wohn- und Geschäftsgebäude realisiert, sondern auch eine Verbindung zwischen Mitte und Süd geschaffen haben. Diese Art Aufgaben gab es vor 30 Jahren in dieser Form noch nicht.

Was waren aus Sicht der Geschäftsführung die Meilensteine in 2015?

Mayr: Baulich ist sicher das Projekt Capitol 2.0 zu nennen, das möglicherweise auch in der Außenwirkung am intensivsten wahrgenommen wird. Wobei man auch sagen muss, dass wir viele Probleme lösen und Projekte entwickeln, die in der Öffentlichkeit vor allem im Anfangsstadium oft nicht so registriert werden, aber auch sehr viel Arbeit verursachen.

Zudem haben wir in Marxheim das größte Sanierungsprojekt unserer Unternehmensgeschichte realisiert – 42 Wohneinheiten, mit circa 4,5 Millionen Investitionssumme.

Diehl: Ich sehe zwei Schwerpunkte oder Megathemen im Jahr 2015. Zum einen das Thema Flüchtlinge und Wohnen. Es hat unter anderem zu einer wichtigen organisatorischen Veränderung in unserem Unternehmen geführt, denn wir haben unser soziales Management, unsere Organisations- und Mitarbeiterstruktur darauf angepasst.

Zweitens: Das Thema interne Kultur. Da es uns sehr wichtig ist, dass der Unterbau stimmt, haben wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern Führungsleitlinien entwickelt – eine Premiere.

„DA ES UNS SEHR WICHTIG IST, DASS DER UNTERBAU STIMMT, HABEN WIR GEMEINSAM MIT UNSEREN MITARBEITERN FÜHRUNGSLEITLINIEN ENTWICKELT.“

Norman Diehl

HWB-Forum

Wie läuft die Zusammenarbeit mit den städtischen Gremien?

Diehl: Wie gesagt: Wir sehen uns – gemeinsam mit der Stadt Hofheim – als den Akteur in Sachen Wohnungspolitik. Das bedingt eine enge Partnerschaft – und zwar mit allen Akteuren, nicht nur mit der Verwaltungsspitze, sondern auch mit dem Aufsichtsrat und den städtischen Gremien. Wir sind mit unseren Themen sehr stark vertreten, das unterscheidet sich möglicherweise ein wenig von anderen Kommunen. Wir treiben tagtäglich Projekte voran – ob das baulich, konzeptionell oder sozial ist, irgendwie bewegt es die Menschen und damit auch die Politik. ▶

„WIR SEHEN UNS ALS PROBLEMLÖSER, GERADE WENN ES UM STÄDTEBAULICHE THEMEN ODER NUTZUNG VON GEBÄUDEN GEHT. "

Josef Mayr

Und wie groß ist der Gestaltungsspielraum für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wie die HWB?

Mayr: Wir sehen uns als Problemlöser, gerade wenn es um städtebauliche Themen oder Nutzung von Gebäuden geht. Da werden wir sowohl von den Gremien als auch von der Verwaltung um Lösungen gebeten und zwar um durchaus kreative Lösungen und insofern sehen wir den Gestaltungsspielraum als sehr groß an.

Stichwort Wohnen und Energie: Was ist Wirklichkeit, was noch Wunschgedanke?

Mayr: Passivhausniveau ist realisiert, da bewegen wir uns innerhalb der Vorgaben der Politik und Energiesparverordnung. Aber gerade in diesem Bereich gibt es viele neue spannende Themen, vor allem wenn man an das gesamte Quartier denkt. Stichwort: Virtuelle Kraftwerke. Wenn sich neben einem Wohngebäude eine Schule befindet, in deren Keller ein Kessel steht, der in der Ferienzeit so gut wie nichts zu tun hat, weil die Schule quasi verlassen ist, kann man die Energie auch gut und gern im Wohngebäude nebenan nutzen.

Sind virtuelle Kraftwerke noch Gedankenspiel oder bereits praktizierte Wirklichkeit?

Mayr: In der Prüfphase. Wir haben ein Projekt in der Frankfurter Straße 80, wo wir untersuchen, ob wir mit dem Gebäude mehr Energie erzeugen als wir verbrauchen. Und da wir dort Nachbargebäude im Bestand haben, könnten wir diese mit versorgen. Aber schon eine Stromleitung über die Straße zu führen, ist nicht so einfach möglich. Auch bei Mieterstrommodellen sind wir aktiv – ebenfalls im Sinne einer Überprüfung, was machbar und was eher schwierig ist.

Wo nimmt die HWB die Expertise her, um diese modernen Themen kompetent anzugehen?

Mayr: Wir sind personell im Wachstum und schauen schon bei der Einstellung von Architekten und Ingenieuren, dass sie sich im Bereich Energie und Energieberatung gut auskennen. Um die Zukunftsthemen anzupacken, ist es wichtig, gut vernetzt zu sein, sich mit Kollegen und externen Fachleuten auszutauschen. Wir sind zudem im Energienetzwerk, profitieren von vorhandenen Erfahrungen und entwickeln gemeinsam neue Ideen.

Diehl: Neben der Netzwerkarbeit ist die Aus- und Weiterbildung ein entscheidender Punkt für uns. Die Mitarbeiter haben oft sehr gute Basics, wenn sie bei uns anfangen. Aber für uns ist es sehr wichtig, dass die Qualifizierung nicht aufhört. Mir fällt kaum ein HWB-Mitarbeiter ein, der nicht entsprechend engagiert ist. Und zwar nicht nur im Sinne von Tagesseminaren, sondern durchaus in Form von ein- bis zweijährigen Weiterbildungslehrgängen. Das ist für uns auch ein Baustein der Mitarbeiterbindung.

Wie sieht die Mieterstruktur der HWB aus?

Diehl: Wir kommen klassisch aus dem sozialen, das heißt, aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bis in die 90er-Jahre hinein waren 90 Prozent unseres Bestandes öffentlich gefördert, heute sind es gerade mal noch 45 Prozent.

Die Struktur ist eine Mischung aus dem klassischen Arbeiter, dem Postangestellten, dazu Polizisten, auch Lehrer, welche schon seit über 30 Jahren bei uns wohnen und nun ergänzt werden durch Alleinerziehende, Rentner, Menschen mit Behinderungen. Akteure, die Schwierigkeiten haben, ein gutes bis sehr gutes Einkommen zu erzielen und somit auf eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wie uns angewiesen sind.

Die Mischung stimmt derzeit. Uns freut, dass wir viele alteingesessene Mieter haben – hunderte von ihnen wohnen seit über 40 Jahren bei uns. Dazu kommen immer mehr Jungfamilien mit zwei, drei Kindern, die natürlich bei weitem nicht alle Transferleistungsbezieher sind. Und dann kommen noch Jobsuchende dazu.

Und welche Möglichkeit hat man, auf diese Struktur Einfluss zu nehmen?

Diehl: Wir müssen in der Belegungspolitik sehr sorgsam vorgehen, um Sorge zu tragen, dass Mieter gut zusammenpassen. Die so genannte Mietpreis- und Belegungsbindung schränkt die Möglichkeiten bei den geförderten Wohnungen ein. Bei 55 Prozent unseres Bestandes dagegen sind wir frei wie ein Anbieter auf dem freien Markt. Wir haben uns aber auferlegt, in erster Linie Hofheimer Bürger mit Wohnraum zu versorgen.

In Bezug auf unsere Neubauvorhaben, die etwas größer sind, planen und bauen wir von Beginn an in Richtung einer guten Durchmischung. Und das funktioniert sehr gut. Wir hatten noch nie den Fall, dass sich ein Mieter über die Herkunft des anderen beschwert hat. Auch die gleichzeitige, räumliche nahe Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen ist problemlos von vonstattengegangen. ▶

„DIE MITARBEITER HABEN OFT SEHR GUTE BASICS, WENN SIE BEI UNS ANFANGEN. ABER FÜR UNS IST ES SEHR WICHTIG, DASS DIE QUALIFIZIERUNG NICHT AUFHÖRT."

Norman Diehl

„DAS IST FÜR MICH DIE GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG – DIE MENSCHEN DAFÜR ZU GEWINNEN, ES ZUZULASSEN, NEUE NACHBARN ZU BEKOMMEN."

Norman Diehl

Thema Flüchtlinge – inwieweit hat die Situation Einfluss auf Ihre Arbeit?

Diehl: 2015 hatten wir einen Riesenschwung an Zuzug. Wir mussten uns schnell gemeinsam mit der Stadt im Sozialmanagement aber auch baulich Gedanken machen, was wir tun können. Das verfolgen wir ungeachtet des derzeit nachlassenden Zuzugs konsequent weiter, weil viele von denen, die gekommen sind, möglicherweise bald anerkannte Flüchtlinge und dann ganz normale Mietinteressenten mit Migrationshintergrund sind.

Und für sie werden wir – parallel zu denen, die ohnehin schon suchen – ein Angebot schaffen. Die Herausforderung wird sein, wie schnell wir das bewerkstelligen können und wie wir vorankommen, wenn der Zuzug wieder steigen wird, was aus unserer Sicht abzusehen ist.

Mayr: In 2015 war ja eher das Thema, was man mit den aktuellen Flüchtlingen macht. Wo bringt man sie unter? In Notunterkünften? In Gemeinschaftsunterkünften? In diesen Fragen haben wir gemeinsam mit dem Kreis eruiert und nach Lösungen gesucht. In Zukunft wird es um dauerhafte Wohnkonzepte gehen. Wir sind prinzipiell darauf vorbereitet, Unterkünfte mit einer Nachnutzungsmöglichkeit zu bauen.

Wir haben in den Momenten, in denen der Zuzugsdruck groß war, gemerkt, dass die größte Herausforderung ist, Bauland zur Verfügung zu stellen. Bauen ist für uns kein Problem, die Frage ist viel eher: Wohin? Und wenn dann mal Flächen in Bauland umgewidmet werden können, stand oft das Problem im Raum, dass sich Widerspruch bei Nachbarn geregt hat.

Was kann die HWB in dieser Position zwischen globaler Situation, lokaler Politik und teilweise aufgeregten Bürgern überhaupt tun?

Diehl: Das ist für mich die größte Herausforderung – die Menschen dafür zu gewinnen, es zuzulassen, neue Nachbarn zu bekommen. Davon hängt wiederum die Beweglichkeit und Bereitschaft der Politik ab. Akzeptanz und Toleranz sind die Voraussetzung, weiter zu kommen. Wir werden viel Zeit für das Erklären investieren müssen. Bauen ist eine intensive Anforderung. Es muss von Anfang an mit allen Beteiligten eine gemeinsame Linie gefunden werden. Da muss die Abstimmung funktionieren und wenn das geschehen ist, muss man in der Kommunikation standhaft bleiben.

Mayr: Wir sehen es als unsere Aufgabe an, die Grundlagen für diese Überzeugungsarbeit zu liefern – ob es Informationen sind, ein Plan oder eine erste Skizze, um die Menschen von vorneherein mitzunehmen. Denn Ängste entstehen meistens durch Unwissenheit.

Wie ist die Gesellschaft aufgestellt?

Diehl: Die HWB ist wirtschaftlich absolut stabil. Wir haben kontinuierlich gute Jahresüberschüsse. Das Unternehmenswachstum wird von uns sorgsam und bewusst vorangetrieben. Das ist auch nötig, um die Projekte zu meistern und ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und zu bleiben.

Seit Herbst 2015 gibt es eine Doppelspitze – wie teilen Sie die Arbeitsbereiche auf?

Diehl: Man kann sagen, dass wir die Arbeitsteilung in der Führung schon vorher gelebt haben, nun wurde sie auch formell verankert. Wir ergänzen uns unglaublich gut. Wir haben jeweils unsere fachlichen Schwerpunkte, die strategischen und kommunikativen Themen gehen wir gemeinsam an.

Welche sind die großen Projekte der nahen Zukunft?

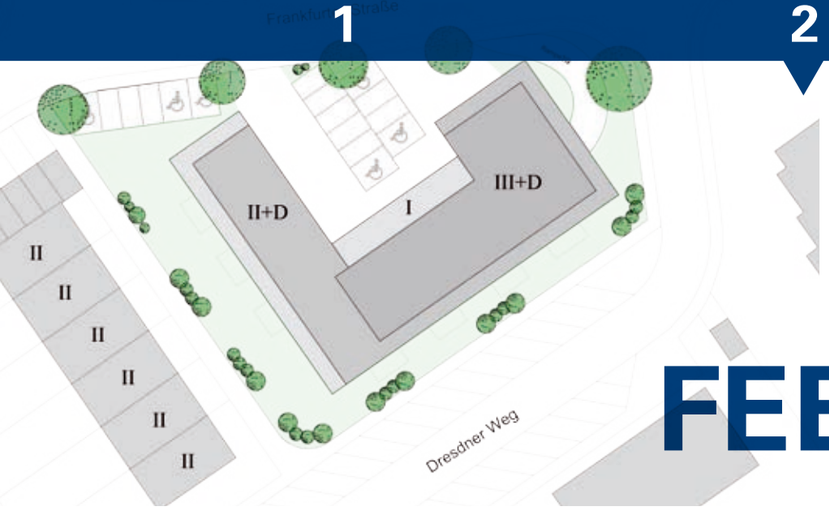
Mayr: Das Projekt in der Frankfurter Straße mit klassischen Wohnungen im Obergeschoss und der Nutzung gemeinsam mit der Lebenshilfe im Erdgeschoss ist schon neuartig. Wir werden einen Stadtteiltreff haben, was sicherlich Ausstrahlung auf das ganze Gebiet haben wird. Aber auch von der Energie her ist es interessant, weil wir mehr als Passivhaus anbieten, wir gehen hier schon in Richtung Plus-Energie-Haus. Auch „Wir am Klingenborn" mit seinen verschiedenen Wohnformen, bestehend aus selbstbestimmter ambulanter Demenzgruppe, Mehrgenerationen-Wohnen und klassischen Mietwohnungen, ist ein hochinteressantes Projekt. ■

JANUAR

HWB BEIM 3. MAIN-TAUNUS-IMMOBILIENTAG

Am 24. Januar fand in der Stadthalle Hofheim der 3. Main-Taunus-Immobilientag statt. Erneut beteiligt: Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH, HWB. Über sieben Stunden standen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HWB allen Interessenten für persönliche Gespräche zur Verfügung, um Wohnungsbauprojekte gezielt vorzustellen. Unter anderem wurde vom Baufortschritt beim Projekt Capitol 2.0 berichtet.

1 2 3



FEBRUAR

PLANUNG LEBENSHILFE-PROJEKT BESCHLOSSEN

Die Lebenshilfe Main-Taunus entschied sich, für ihr Projekt – den Bau eines Kinderzentrums – die Frankfurter Straße 80 auszuwählen. Die Gesamtkosten, die für die Umsetzung des Projekts notwendig waren, belaufen sich auf 6,6 Millionen Euro. Es entstehen mehr als 22 Wohneinheiten – einige davon rollstuhlgerecht – auf über 2.200 m² Wohn- und Nutzfläche.

MÄRZ

MIETERBEIRAT NIMMT ARBEIT AUF

Erstmals in ihrer Geschichte hat die HWB einen Mieterbeirat gegründet. Das Motiv: Noch näher an die Mieter heranzurücken, um sich regelmäßig auszutauschen. Mehr als 50 Personen besuchten die vorangegangene Info-Veranstaltung und dokumentierten damit das Interesse an einer solchen Institution. Im März nahm der Mieterbeirat schließlich seine Arbeit auf und kümmert sich seitdem engagiert um die einzelnen Interessen der Mieter.

MAI

GEWINNER DES 3. SCHÜLERMALWETTBEWERBS

In Hofheim-Langenhain wurden die Gewinner des 3. Schülermalwettbewerbs ausgezeichnet. Alle Schüler der ersten bis vierten Klasse der Wilhelm-Busch-Schule hatten sich beteiligt. Der Jury wurden tolle Bilder vorgelegt, daher fiel Schulleiterin Susanne Dudel und Co. die Auswahl bei über 200 Werken sehr schwer. Letztlich wurden vier Siegerinnen gekürt, deren Bilder über zwei Jahre abwechselnd am HWB-Gebäude in der Oranienstraße in Langenhain bestaunt werden können.

4

Modellregion Inklusion
Hofheim-Marxheim
Wohnen+Quartier

APRIL

HOFHEIM WIRD MODELLREGION INKLUSION

Seit der Unterzeichnung der Zielvereinbarung mit dem Hessischen Ministerium für Soziales und Integration Ende des vorangegangenen Monats gehörte auch Hofheim zur „Modellregion Inklusion“. Bürgermeisterin Gisela Stang erläuterte gemeinsam mit Norman Diehl, Prokurist der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, Professor Dr. Kurt Jacobs, kommunaler Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderung und Projektleiterin Ilona Hakert, was im Rahmen des Projekts, das bis März 2017 läuft, in Hofheim entwickelt werden soll.

5

6

JUNI

SOMMERSPRECHSTUNDE

Nach der positiven Resonanz der Mieter in den Jahren zuvor, bot die HWB erneut eine Sommersprechstunde an. Verteilt auf vier verschiedene Termine konnten alle Interessierten Anregungen, Wünsche, aber auch Kritik äußern. Insgesamt wurden 719 Mietparteien eingeladen, immerhin zehn Prozent folgten diesem Aufruf. Neben konstruktiven Gesprächen konnten kleinere Arbeiten, wie zum Beispiel klemmende Türen oder Schlösser von den Hausmeistern sofort behoben werden.

RICHTFEST CAPITOL 2.0

Mit dem Capitol 2.0, an der Bahnstrecke und der Rheingaubrücke gelegen, wurde nicht nur ein optisch attraktives Objekt errichtet, sondern auch ein neues Tor zur Innenstadt geschaffen. Das fünfstöckige Gebäude verspricht einerseits Wohnen auf hohem Komfort-Niveau, andererseits einen optimalen Ausgangspunkt für einen Besuch in den umliegenden Geschäften und Restaurants. Auf dem Richtfest freute sich Gisela Stang, Bürgermeisterin und Aufsichtsratvorsitzende der HBW, unter anderem darüber, „dass noch mehr Leben in die Stadt kommt“.

7

8

JULI

HWB TRITT IMMONETZWERK BEI

Die Mainova AG und zehn regionale Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben sich zum ImmoNetzwerk Frankfurt Rhein-Main zusammengeschlossen – eines davon ist die HWB. Ziel der Initiative ist es, Energieverbrauch und CO2-Emmissionen von Bestandsgebäuden im Netzwerk-Gebiet zu senken. Die Kooperation wurde für einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart.

NORMAN DIEHL WIRD 2. GESCHÄFTSFÜHRER

In der Aufsichtsratssitzung am 10. September wurde Norman Diehl (im Bild links) zum zweiten Geschäftsführer ernannt. Neben Josef Mayr, dessen Geschäftsführervertrag um weitere fünf Jahre verlängert wurde, soll sich Diehl den neuen Herausforderungen, die unter anderem die Flüchtlingssituation mit sich bringt, in führender Funktion widmen. Der Diplom-Kaufmann verantwortete bereits seit Januar 2013 als Prokurist der HWB den Geschäftsbereich der Immobilienbewirtschaftung.

9

SEPTEMBER

GRÜNDUNG NAHBARSCHAFT

Mit dem Neubauvorhaben „WIR am Klingenborn“ entstand ein Projekt, das sich mit den veränderten Wohnanforderungen in der heutigen Gesellschaft beschäftigt. Schnell gründete sich daraufhin ein interessierter Verein, die Hofheimer Nahbarschaft e.V. Zwei Jahre zuvor hatten sich die Mitglieder in einer Interessengruppe zusammengefunden – verbunden durch den Wunsch eines anderen Wohnens in der Stadt, solidarischer, toleranter und generationsübergreifend. Genau die Attribute also, die das Bauvorhaben „WIR am Klingenborn“ charakterisieren.

AUGUST

GROSSPROJEKT ENERGETISCHE SANIERUNG

Das umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsprojekt im Quartier Hunsrück-, Eifel- und Marbodstraße war mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 4,5 Millionen Euro das bis dahin größte in der Geschichte der HWB. Sowohl im Hinblick auf die Zeit, als auch auf das vorgesehene Budget und die Qualität konnte das Projekt planmäßig umgesetzt werden. Die Häuser aus den Baujahren 1965 bis 1969 entsprachen zuvor nicht mehr den heutigen Anforderungen.

NOVEMBER

ÜBERGABE GEWERBEFLÄCHE CAPITOL 2.0

Das Capitol 2.0, das im Sommer feierlich sein Richtfest erlebt hatte, wurde im November erstmals mit Leben gefüllt. Über das erste, zweite und dritte Obergeschoss erstrecken sich die Räume des FITSEVENELEVEN GmbH, das Fitnessstudio gehört zu einer modernen, seit ihrer Gründung 2008 kontinuierlich wachsenden Kette. Auf einer 1.250 m² großen Fläche erwartet Sportbegeisterte dort ein adäquates Rundum-Programm, angefangen von modernen Geräten über professionelle Betreuung hin zu flexiblen Laufzeiten.

10 11 12

OKTOBER

SECHS MAL 50 JAHRE

In der Hofheimer Stadthalle wurden zum zweiten Mal langjährige Mieterinnen und Mieter von der HWB geehrt. Insgesamt 16 Jubilare – zehnmal 55 Jahre und sechsmal 50 Jahre – durften sich bei der Feierstunde ausgezeichnet fühlen. Ihre Urkunden bekamen die treuen Mieter von Gisela Stang, Bürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende der HWB, sowie von den beiden Geschäftsführern Josef Mayr und Norman Diehl überreicht.

VIEL LOB BEI DER EXPO REAL

Die HWB war bei der Münchner Fachmesse Expo Real vertreten und bekam dort die Gelegenheit, die Idee „Familie Marxheim“ als beispielhaftes Projekt vorzustellen. Dieses hatte im Rahmen einer Initiative der ICG (Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft) als eines von 25 untersuchten Engagements in Deutschland Beachtung gefunden.

OPTIK WALLER ZIEHT INS CAPITOL 2.0

Nur wenige Wochen nach der Eröffnung von FITSEVENELEVEN zieht das Augenoptik Fachgeschäft Optik Waller in seine Geschäftsräume im Erdgeschoss ein. Zuvor war Optik Waller in der Wilhelmstraße 3 nur wenige Gehminuten entfernt ansässig. „Hier in unseren neuen Geschäftsräumen bieten wir unseren Kunden natürlich das gleiche Leistungs- und Angebotsspektrum wie bisher, allerdings haben wir nun endlich mehr Platz“, freute sich Inhaber Peter Harney über den Standortwechsel.

DEZEMBER

SOZIALES MANAGEMENT –

Vom Stadtteiltreff bis zur Familie Marxheim

„SOZIALES MANAGEMENT IST EIN WESENTLICHER BESTANDTEIL DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE."

Norman Diehl, Geschäftsführung der HWB

DAS SOZIALE MANAGEMENT DER HWB ERSTRECKT SICH ÜBER MEHRERE FELDER. DAS ANGEBOT WIRD VON BÜRGERN DURCHWEG POSITIV AUFGENOMMEN.

Die Stimmung auf dem Spielplatz am so genannten Y-Haus in der Ostpreußenstraße ist ausgelassen. Kinder toben herum, die Erwachsenen sitzen bei Kaffee und Kuchen zusammen und das Rap-Mobil der Stadtjugendpflege sorgt mit der richtigen Musik für gute Laune.

Eine Szene auf dem jährlichen Sommerfest der Familie Marxheim, einem Projekt der Stadt Hofheim, der Caritas und der HWB. Das Familienfest ist nur eine von vielen Veranstaltungen, die die ehrenamtlichen Familienmitglieder auf die Beine stellen.

Wie ist die Familie Marxheim eigentlich entstanden? Der Grundstein für die Initiative wurde schon im Jahr 2009 gelegt. Durch die Einführung eines sozialen Managements in der HWB und die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt" hat sich in Hofheim viel getan. Mit dem Förderprogramm unterstützt der Bund die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. So hat sich beispielsweise in Hofheim Nord eine Gruppe Ehrenamtlicher zusammengeschlossen, die fortan als Familie Nord agierten.

Unter sozialem Management versteht man prinzipiell die **ganzheitliche Steuerung sozialorientierter Prozesse und Dienstleistungen,** insbesondere zur präventiven Stabilisierung von Wohnungsbeständen. Es sichert Mieteinnahmen, belebt Nachbarschaften, verbessert die soziale Sicherheit und stärkt den einträchtigen Umgang der Bewohner mit der Wohnung und dem Wohnumfeld.

Soziales Management dient also der Steigerung der Kundenzufriedenheit und -bindung und macht Standorte auch für Neukunden attraktiver.

„Soziales Management ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie", sagt Norman Diehl. Das soziale Management der HWB umfasst derzeit vier Felder: Die „soziale Stadt", die das Stadtteilbüro mit Sprechzeiten sowie die Familie Nord beinhaltet, die Kooperation und Unterstützung der Familie Marxheim sowie der Jugendberatung und Jugendhilfe e.V. und letztlich eigene Sozialarbeit durch Sozialarbeiter. ▶

Stadtteiltreff in Hofheim Nord

DIE FAMILIE NORD

Der Grundgedanke hinter der Familie Nord war einfach: Durch die stetige Zunahme der älteren Menschen, des Anteils allein lebender Menschen im Wohnviertel und die Auflösung traditioneller familiärer Netzwerke, wuchs der Wunsch der Bürger, sich und ihre Kompetenzen in ihrem Viertel einzubringen und etwas zu verändern. Dieser Wunsch äußerte sich vor allem im Rahmen von Mieter- und Bürgerveranstaltungen, beispielsweise im Stadtteiltreff, bei Festen oder den Sommersprechstunden. Hierbei kamen die Bürger aktiv mit Anregungen auf die HWB und das Quartiersmanagement im Rahmen der sozialen Stadt zu.

Angetrieben von dem wachsenden Engagement der Anwohner wurde daher eine Umfrage durch das Quartiersmanagement gestartet, in deren Rahmen sich auch die ehrenamtlichen Mitglieder der neu entstandenen Familie gefunden haben.

Das Besondere hierbei war, dass die Familienmitglieder direkt aus dem Quartier kamen und so teilweise über lebenslange Vor-Ort-Kenntnisse verfügten. So konnten auch bestehende Netzwerke optimal eingebracht werden.

Die Familie Nord hat in der Zeit von 2010 bis 2012 mit 120 unterschiedlichen Aktionen ca. 1.600 Personen angesprochen. Es wurden beispielsweise ein Mutter-Kind-Treff sowie ein Generationentreff eingeführt, Ausflüge organisiert und ein Mittagstisch angeboten. Auch die Servicezeiten im Stadtteilbüro, wo jeder ein offenes Ohr für Fragen oder Anregungen findet, wurden gerne von den Bürgern in Anspruch genommen.

Aufgrund des großen Erfolgs dieses Projekts war es nur eine Frage der Zeit, bis die Idee auch in anderen Hofheimer Stadtteilen umgesetzt wurde.

DIE FAMILIE MARXHEIM

Da sich die Familie Nord so positiv entwickelt hat, entschloss sich die HWB, die Gründung der Familie Marxheim, die dann im Jahr 2013 ins Leben gerufen wurde, zu unterstützen. Zum einen finanziell, aber auch durch die Bereitstellung der Räumlichkeiten in der Frankfurter Straße 106, in die die Familie einzog und die dadurch wieder „neu belebt“ wurden, was für beide Parteien eine Win-Win-Situation darstellte.

Die Familie Marxheim

Die neu gegründete Familie bestand zu Anfang aus neun Mitgliedern aus verschiedenen Generationen und Ländern. Diese wurden, genau wie bei der Familie Nord, im Rahmen einer Umfrage, die in diesem Fall von der Caritas gestartet wurde, gefunden. Da sich das Konzept der Stadtteilfamilien an anderer Stelle bereits bewährt hatte und die Arbeitsschritte bekannt waren, mussten sie lediglich an den neuen Standort angepasst werden.

Die Ziele waren auch hier klar definiert: Es sollte eine Förderung von sozialen Kontakten, der Kommunikation sowie der Integration stattfinden. Des Weiteren standen die Verbesserung des Wohnumfelds und die Verstärkung der Kultur- und Freizeitangebote im Wohngebiet im Vordergrund. Dank einer mit dem Projekt vertrauten Koordinatorin lief dieser Prozess reibungslos ab, so dass die neu gegründete Familie im November 2013 offiziell ihre Arbeit aufnehmen konnte.

Nach ihrem Einzug in das HWB-Gebäude wurden Servicezeiten für die Bürger angeboten, wöchentliche Einkaufsfahrten zu den Verbrauchermärkten in der Ahornstraße organisiert und verschiedene Veranstaltungen geplant und durchgeführt, wie beispielsweise das anfangs beschriebene jährliche Sommerfest, ein Kreativtreff für Kinder oder ein gemeinsamer Mittagstisch. Auch beim Schriftverkehr mit Behörden und Schulen, mit Begleitungen bei Behördengängen, der Vermittlung von Ansprechpartnern in Beratungsstellen und der Übersetzungshilfe in verschiedene Sprachen steht die Familie Marxheim den Bürgern tatkräftig zur Seite. Das gesamte Angebotsspektrum wurde von den Marxheimer Bürgern durchweg positiv aufgenommen. Im Jahr 2015 hat die Familie Marxheim mit insgesamt 110 Veranstaltungen 1.628 Menschen erreicht.

Das Ziel nach einem besseren Miteinander der Bewohner des Quartiers wurde auf jeden Fall mehr als erreicht und nicht nur das. Seit der Einführung des sozialen Managements hat sich bei der HWB viel verändert. So wurde beispielsweise ein Mieterbeirat gewählt und generell die Mieterkommunikation durch frühzeitige Information und Beteiligung optimiert. Außerdem herrscht nun eine viel stärkere Berücksichtigung von sozialen Strukturen und Belangen bei Neubauten, Sanierungen oder Mieterhöhungen.

Das soziale Management der HWB liefert also rundum große Erfolge, und wer weiß, vielleicht werden in Zukunft noch weitere Stadtteile die Idee der Stadtteilfamilie übernehmen. ■

DAS ABC

des städtischen Wohnungsbaus

VON INKLUSION BIS SMARTLIVING. DIE HWB ERLÄUTERT IHRE HALTUNG ZU MODERNEN BEGRIFFEN IM WOHNUNGSBAU.

INKLUSION

Für Menschen mit Behinderung bringt die Behindertenrechtskonvention einen Paradigmenwechsel mit sich: Es sind die Betroffenen selbst, die über das bestimmen, was sie brauchen. Auch wenn wenige in Deutschland von dem Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderung der Vereinten Nationen (UN-Behindertenrechtskonvention) gehört haben, so leitet dies einen grundlegenden Wandel in Deutschland ein. Dieser Wandel hat nachhaltig gesellschaftliche Auswirkungen auf das Arbeiten und Wohnen behinderter Menschen.

So ist dieser Wandel bereits in das Sozialgesetzbuch abgefasst worden:
Wunsch- und Wahlrecht der Leistungsberechtigten (§ 9 SGB IX)

(1) Bei der Entscheidung über die Leistungen und bei der Ausführung der Leistungen zur Teilhabe wird berechtigten Wünschen der Leistungsberechtigten entsprochen.[…]
(3) Leistungen, Dienste und Einrichtungen lassen den Leistungsberechtigten möglichst viel Raum zu eigenverantwortlicher Gestaltung ihrer Lebensumstände und fördern ihre Selbstbestimmung.[…]

Wichtig ist, Menschen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, ihnen möglichst viel Raum zur eigenverantwortlichen Gestaltung ihres Lebens zu überlassen und diese zu fördern.

Damit entwickelt sich ein neuer Umgang, eine Verschiebung der Prioritäten: So haben heute ambulante Leistungen Vorrang vor teilstationären und stationären Leistungen und teilstationäre vor stationären Leistungen. Diesen geänderten Anforderungen ist heute sowohl städtebaulich wie auch auf der Ebene der Wohnung Rechnung zu tragen.

Dies wird unter anderem bei folgendem Projekt umgesetzt:
Berliner Straße

BARRIEREFREIHEIT

Viele ältere Menschen sowie Menschen aus unserer Mitte, mit kleinen und größeren Behinderungen, stoßen im Alltag auf eine Vielzahl von baulichen Hindernissen, größeren und kleineren Barrieren.

Um möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können, die Selbstständigkeit zu erhalten, den Alltag so weit wie möglich alleine und selbstbestimmt zu meistern, ist eine Reihe von Maßnahmen in den Wohnungen und im Quartier erforderlich:

- **Eine barrierefreie Erschließung,**
  z.B. mit Rampen, Fahrstühlen, stufenlosen Übergängen zum Balkon und verbreiterten Wohnungstüren.
- **Eine barrierearme Küche,**
  z.B. mit einer funktionalen Gestaltung und entsprechend technischer Ausstattung.
- **Barrierefreie Badezimmer,**
  z.B. mit unterfahrbaren Waschtischen, bodengleicher Dusche und Haltegriffen.
- **Eine barrierefreie Wohnraumgestaltung,**
  z.B. mit elektrischen Rollläden und einer bedarfsgerechten Möblierung sowie einer Waschmaschine in der Wohnung.

Barrierefreier Eingangsbereich in Marxheim

All dies soll den Verbleib in der gewohnten Umgebung ermöglichen, die Selbstständigkeit erhalten, häusliche Unfälle vermeiden und den Alltag der Menschen erleichtern.

Dies wird unter anderem bei folgenden Projekten umgesetzt:
Eifelstraße, Kiebitzweg

HWB-Forum

SMART LIVING

Smart Living (deutsch: cleveres Wohnen) bezeichnet eine Technologie im Bereich des Wohnens, bei der technische Geräte (Gebäudeautomation, Hausautomation) eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Datenvernetzung und Fernsteuerbarkeit neue und ganz unterschiedliche Optionen bieten.

„Habe ich das Bügeleisen ausgeschaltet?“, „Habe ich die Heizung im Bad abgedreht?“, dies sind oft Fragen, die wir uns stellen, wenn wir bereits auf dem Weg zur Arbeit sind oder vielleicht sogar in den Urlaub fahren.

In Zukunft wird hier eine neue Form des Kommunizierens und des Überwachens unser Leben bestimmen: Per App lassen sich einfach per Knopfdruck technische Dinge unseres alltäglichen Lebens von der Ferne aus regeln. Darüber hinaus werden Programme beim Verlassen des Hauses das Licht ausschalten und uns automatisch auf Dinge hinweisen, wenn Zuhause etwas schief geht. Sollten Lebensmittel im Kühlschrank fehlen oder es ist vielleicht eingebrochen worden, auch hier werden uns neue, derzeit unbekannte automatische Hinweise begegnen. Werden übliche Gewohnheiten nicht mehr getätigt, so erkennen Programme im Hintergrund dies und leiten Hinweise weiter. Jemand ist vielleicht gefallen und liegt nun unbeweglich in der Wohnung; eine automatische Alarmierung ist nicht nur hilfreich, vielleicht rettet sie Leben.

Jeder wird **Smart Living** auf seine Weise verwenden. Die Anzahl und die Ausprägung dieser Technologie kann erst angedacht werden. Was darüber hinaus möglich sein wird, lässt sich heute kaum erahnen, doch erste Anfänge sind bereits gemacht.

Dies wird unter anderem bei folgendem Projekt umgesetzt:
HWB-Forum

NACHHALTIGKEIT, ENERGIEEFFIZIENZ

In seiner ursprünglichen Bedeutung kommt der Begriff der **Nachhaltigkeit** aus der Holzwirtschaft. So begann man im vorletzten Jahrhundert nach dem Fällen eines Waldes diesen wieder aufzuforsten, um kommenden Generationen einen funktionierenden Wald zu hinterlassen. Damit begann eine neue Ära, das Denken im Sinne einer Kreislaufwirtschaft. Zusätzlich dient dieser Begriff heute einer Kennzeichnung der Reduzierung des CO2-Ausstoßes und trägt damit aktiv zum Klimaschutz bei.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist insbesondere die Energieeffizienz eine wesentliche Größe. So soll z.B. der Neubau in der Frankfurter Straße 80 als Passivhaus erstellt werden, um damit nachhaltig geringe Heiz- und Warmwasserkosten zu garantieren. Das Gebäude soll weitgehend mit regenerativen Energien beheizt und versorgt werden. Damit wird das Problem des stetigen Wachsens der zweiten Miete aktiv in Angriff genommen und langfristig den Mietern eine niedrige Gesamtmiete ermöglicht.

Dies wird unter anderem bei folgendem Projekt umgesetzt:
Kiebitzweg

PASSIVHAUS

Das Passivhaus zeichnet sich durch seinen niedrigen Energieverbrauch aus. In der ursprünglichen Idee des Passivhauses besteht die wesentliche Eigenschaft in dem Verzicht auf eine aktive Beheizung des Gebäudes. Durch eine hocheffiziente Bauweise kann der Energiebedarf des Hauses nach der ursprünglichen Idee fast ausschließlich aus sogenannten passiven Quellen gedeckt werden. Zu den sogenannten passiven Quellen zählt beispielsweise die von Geräten oder Personen abgegebene Wärme sowie die durch Fenster gewonnene Wärme der Sonneneinstrahlung. Die freigewordenen finanziellen Mittel durch den Verzicht auf eine Heizungsanlage werden vollständig in den baulichen Wärmeschutz investiert, um Wärmeverluste durch Isolation von Wänden, Dächern und Fenstern sowie Lüftungsverluste, die durch den sogenannten hygienischen Wechsel verursacht werden, zu minimieren. So werden Passivhäuser im klassischen Sinne eigentlich nicht beheizt, abgesehen von einer kleinen Nachheizung der Frischluft innerhalb der Lüftungsanlage.
Von dieser ursprünglichen Idee ausgehend wurde die Idee des Passivhauses weiter entwickelt und den Marktbedingungen des Mietwohnungsbaus angepasst.

Dies wird unter anderem bei folgenden Projekten umgesetzt:
Prinzipiell bei allen Neubauten

Bürgerhaus in Marxheim

NACHHALTIGKEIT

wird greifbar

NACHHALTIGKEIT SPIELT FÜR DIE HWB EINE WICHTIGE ROLLE – NICHT NUR IM ZUSAMMENHANG MIT ÖKONOMIE UND ÖKOLOGIE, AUCH IN PUNCTO SOZIALES UND PARTIZIPATION.

Ein nachhaltiges Handeln ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensphilosophie der HWB. Sei es bei Bauprojekten, bei Fragen der Immobilienbewirtschaftung oder eben auch bei Themen der inneren Organisation. Der Dreiklang aus Sozialem, Ökonomie und Ökologie ist stets ein wesentlicher Treiber. Gerade bei ganzheitlichen Quartiersentwicklungen spielt das Thema Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle.

Die HWB ist sich ihrer Verantwortung bewusst und versucht, sich erfolgreich im Spannungsfeld zwischen betriebswirtschaftlicher Notwendigkeit und sozialem Engagement zu bewegen. Längst sind die wirtschaftlichen Ziele eng mit sozialen und ökologischen Erfolgen verbunden.

Damit Nachhaltigkeit auch greifbar wird, arbeitet die HWB seit Jahren mit der Hofheimer Lokalen Agenda 21 zusammen. Diese hat in 2009, und erneuert in 2012, den Hofheimer Nachhaltigkeitsindex aufgelegt. Dieser umfasst neben den Dimensionen Soziales, Ökonomie und Ökologie noch eine weitere Dimension: Partizipation.

STABILE PREISE

Gerade in der Dimension Ökonomie spielt die HWB eine wesentliche Rolle, indem die Preisniveaustabilität abgebildet wird. Hierbei wird die Mietentwicklung im HWB-Bestand als ein Faktor näher untersucht, welche bei unter 2% p.a. liegt, jedoch bei steigender Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet auch weiter besonderen Augenmerk verdient. Auf Bundesebene rückt das Thema Nachhaltigkeit weiter in den Mittelpunkt. Abgeleitet vom deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) hat die Wohnungswirtschaft, und hier der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), einen Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex herausgegeben.

Zielgruppe sind hier in erster Linie größere Wohnungsunternehmen, aber auch die HWB sieht hier Möglichkeiten, zumindest Teile zukünftig abzubilden.

So kann die Chance ergriffen werden, die Leistungen der HWB in Bezug auf die Dimensionen Soziales, Ökonomie und Ökologie greifbarer zu machen. Ein Weg, der in Zukunft weiter intensiviert werden soll.

Zukunftsfähiges Hofheim
Lokale Agenda 21

Anhand zweier beispielhafter DNK*-Kriterien dokumentiert die HWB, wie sie Nachhaltigkeits-Prinzipien umsetzt:

DNK 6:
„DAS UNTERNEHMEN LEGT UNTER BEZUGNAHME AUF RELEVANTE UNTERNEHMENSBEREICHE OFFEN, WIE DIE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DURCH REGELN UND PROZESSE IMPLEMENTIERT WIRD.“

Die HWB betreibt ein aktives Portfoliomanagement, um ihr Immobilienportfolio strategisch weiterzuentwickeln. Hierbei spielen alle Dimensionen der Nachhaltigkeit eine besondere Rolle.

DNK 18:
„DAS UNTERNEHMEN LEGT OFFEN, WIE ES ZUM GEMEINWESEN IN DEN REGIONEN BEITRÄGT, IN DENEN ES WESENTLICHE GESCHÄFTSTÄTIGKEITEN AUSÜBT.“

Das Soziale Management der HWB ist wesentlicher Unternehmensteil. Hier wird aktive Quartiersentwicklung betrieben. Im Rahmen eines Monitoring werden relevante Aspekte regelmäßig evaluiert, wie z.B. Stadtteilprojekte, Nachbarschaftsarbeit, Mieterkonflikte oder Mietschuldnerberatung.

*Deutscher Nachhaltigkeitskodex

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	31.12.15 €	31.12.14 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**3.467,02**	**11.933,02**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.096.169,56	64.903.705,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.853.708,25	11.320.934,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.476.384,23	62.442,87
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369.247,40	442.110,32
5. Anlagen im Bau	1.356.747,59	2.759.424,79
6. Bauvorbereitungskosten	671.622,30	182.806,26
	86.823.879,33	**79.671.424,71**
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	86.828.346,35	**79.684.357,73**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.456.212,04	3.373.013,02
2. Andere Vorräte	26.151,30	47.680,64
	3.482.363,34	**3.420.693,66**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	23.977,01	27.172,27
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.000,00	1.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.128,91	2.296,32
4. Forderungen gegen Gesellschafter	52.570,22	154.868,14
5. Sonstige Vermögensgegenstände	240.160,90	218.395,42
	329.837,04	**403.732,15**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	868.839,05	336.971,11
	868.839,05	**336.971,11**
	4.681.039,43	**4.161.396,92**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	42.946,30	47.005,91
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.493,72	57.339,72
	102.440,02	104.345,63
	91.611.825,80	**83.950.100,28**
TREUHANDVERMÖGEN	**876.686,04**	**824.074,06**

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	31.12.15 €	31.12.14 €
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	13.694.826,54	12.792.650,11
	20.311.637,59	**19.409.461,16**
III. Jahresüberschuss	**963.443,86**	**902.176,43**
	25.060.691,45	**24.097.247,59**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	777.583,83	1.260.723,82
	777.583,83	**1.260.723,82**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.997.469,54	51.065.159,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.954.446,38	2.062.516,01
3. Erhaltene Anzahlungen	4.005.833,76	3.923.151,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.474,10	73.650,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.111.069,58	1.009.041,49
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	189.176,01	170.116,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 26.831,79; Vorjahr 21.225,04) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.594,53; Vorjahr 10.530,29)	131.553,60	32.660,54
	65.547.022,97	**58.336.295,59**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**226.527,55**	**255.833,28**
	91.611.825,80	**83.950.100,28**
TREUHANDVERBINDLICHKEITEN	**876.686,04**	**824.074,06**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.623.590,34	11.262.388,78
b) aus Betreuungstätigkeit	46.363,62	40.605,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.155,69	54.650,09
	11.892.109,65	11.357.644,18
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	83.199,02	111.813,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	89.131,56	67.517,30
4. Sonstige betriebliche Erträge	731.610,66	663.933,44
	12.796.050,89	12.200.908,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.036.857,81	4.978.437,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	171.213,77	203,54
	5.208.071,58	4.978.641,51
6. Rohergebnis	**7.587.979,31**	**7.222.266,99**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.572.833,08	1.587.222,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 108.538,73; Vorjahr 113.857,17)	401.438,34	386.226,08
	1.974.271,42	1.973.448,29
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.960.171,01	1.831.170,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.009.816,43	811.792,94
10. Betriebsergebnis	**2.643.720,45**	**2.605.855,54**
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	60,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 0,00; Vorjahr 215,00)	289,55	9.086,02
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung 2.142,77; Vorjahr 8.182,00)	1.378.269,54	1.396.757,93
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.265.800,46**	**1.218.243,63**
15. Sonstige Steuern	302.356,60	316.067,20
16. Jahresüberschuss	**963.443,86**	**902.176,43**

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 01.01. BIS 31.12.2015 DER HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

65719 HOFHEIM AM TAUNUS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

ANWENDUNG DES HGB UND DER HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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

Als Wohnungsunternehmen haben wir die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Immaterielle Wirtschaftsgüter 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 2015 wurden hierfür insgesamt T 89 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).

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2015 ausgewiesen.

Die **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2015 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 31.12.2015 4.934,48 (Vorjahr 5.630,10). 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 mit 27.561,25 , Disagien mit 15.385,05 (i.V. 17.823,41) und andere Abgrenzungsposten mit 59.493,72.

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, dem 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 Anlagengitter dargestellt:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.15 €	01.01.15 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.15 €	31.12.15 €	31.12.14 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	171.886,29	0,00	0,00	0,00	171.886,29	159.953,27	8.466,00	0,00	168.419,27	3.467,02	11.933,02
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.473.722,48	958.716,56	246.172,30	4.034.014,63	101.220.281,37	31.570.016,92	1.576.193,38	22.098,49	33.124.111,81	68.096.169,56	64.903.705,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.097.334,98	5.457,84	0,00	3.802.257,44	16.905.050,26	1.776.400,07	274.941,94	0,00	2.051.342,01	14.853.708,25	11.320.934,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	62.442,87	1.412.653,90	0,00	1.287,46	1.476.384,23	0,00	0,00	0,00	0,00	1.476.384,23	62.442,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.979,48	27.706,77	13.412,44	0,00	1.006.273,81	549.869,16	100.569,69	13.412,44	637.026,41	369.247,40	442.110,32
Anlagen im Bau	2.759.424,79	6.434.882,33	0,00	-7.837.559,53	1.356.747,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.356.747,59	2.759.424,79
Bauvorbereitungskosten	182.806,26	511.668,74	22.852,70	0,00	671.622,30	0,00	0,00	0,00	0,00	671.622,30	182.806,26
	113.567.710,86	9.351.086,14	282.437,44	0,00	122.636.359,56	33.896.286,15	1.951.705,01	35.510,93	35.812.480,23	86.823.879,33	79.671.424,71
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	113.740.597,15	**9.351.086,14**	**282.437,44**	**0,00**	**122.809.245,85**	**34.056.239,42**	**1.960.171,01**	**35.510,93**	**35.980.899,50**	**86.828.346,35**	**79.684.357,73**

HWB-Forum

3.2 FORDERUNGEN/VERBINDLICHKEITEN GEGEN GESELLSCHAFTER

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben aus Grundbesitzabgaben und Forderungen aus Verwaltung der städtischen Objekte.

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich vorwiegend um Verbindlichkeiten aus Nachzahlungen für Grundbesitzabgaben, Verbindlichkeiten aus der Vermietung an die Stadt Hofheim und Kaufpreis für die Flurstücke 82/43-45 Lorsbacher Straße.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen in Höhe von T 1.321 enthalten.

3.3 EIGENKAPITALSPIEGEL

	01.01.2015 €	Jahresergebnis €	Einstellungen €	31.12.2015 €
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	12.792.650,11	0,00	902.176,43	13.694.826,54
Gewinnrücklagen	19.409.461,16	0,00	902.176,43	20.311.637,59
Jahresüberschuss	902.176,43	963.443,86	-902.176,43	963.443,86
	24.097.247,59	**963.443,86**	**0,00**	**25.060.691,45**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T 902) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

3.4 RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG:

	STAND	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	AUFZINSUNG	ABZINSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND
	01.01.15						31.12.15
Nicht genommener Urlaub	63.651,27	63.651,27	0,00	0,00	0,00	62.002,92	62.002,92
Interne Jahresabschlusskosten	11.133,22	11.133,22	0,00	0,00	0,00	10.895,32	10.895,32
Überstd.+Gleitzeit	80.148,33	80.148,33	0,00	0,00	0,00	90.001,53	90.001,53
Altersteilzeit	23.997,00	23.997,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	178.929,82	178.929,82	0,00	0,00	0,00	162.899,77	162.899,77
Anwaltskosten	36.300,00	3.443,31	32.856,69	0,00	0,00	8.670,00	8.670,00
Prüfungsgebühren	17.255,00	17.255,00	0,00	0,00	0,00	17.255,00	17.255,00
Beratungskosten	21.000,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	19.000,00	27.500,00
Betriebskosten	246.000,00	239.297,86	6.702,14	0,00	0,00	110.000,00	110.000,00
Unterlassene Instandhaltung	34.000,00	33.480,79	519,21	0,00	0,00	43.000,00	43.000,00
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	70.000,00	70.000,00	0,00	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00
Bauliche Kosten	351.800,00	46.154,48	254.245,52	0,00	0,00	0,00	51.400,00
Gewährleistung	295.443,00	5.722,71	0,00	1.760,00	0,00	0,00	291.480,29
Übrige Rückstellungen	9.996,00	0,00	0,00	382,77	0,00	0,00	10.378,77
	1.081.794,00	427.854,15	294.323,56	2.142,77	0,00	252.925,00	614.684,06
	1.260.723,82	**606.783,97**	**294.323,56**	**2.142,77**	**0,00**	**415.824,77**	**777.583,83**

3.5 ANGABE DER VERBINDLICHKEITEN, INSB. FRISTIGKEITEN UND BESICHERUNG

(VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

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

	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT			GESICHTERT
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.998	3.898	10.437	43.663	51.752
	(51.065)	(5.203)	(8.971)	(36.891)	(42.774)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	1.954	114	304	1.536	1.877
	(2.062)	(133)	(335)	(1.594)	(1.979)
Erhaltene Anzahlungen	4.006	4.006	0	0	0
	(3.923)	(3.923)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	157	157	0	0	0
	(74)	(74)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.111	1.108	3	0	0
	(1.009)	(1.006)	(3)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	189	189	0	0	0
	(170)	(170)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	132	132	0	0	0
	(33)	(33)	(0)	(0)	(0)
	65.547	**9.604**	**10.744**	**45.199**	**53.629**
(Vorjahr)	(58.336)	(10.542)	(9.309)	(38.485)	(44.753)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hofheim T 1.321 (Vorjahr: T 1.348)

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

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

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 TREUHANDVERMÖGEN

Mietkautionen bei der TSK in Höhe von	785.039,91
Mietkautionen bei der Frankfurter Sparkasse in Höhe von	91.646,13
	876.686,04 €

werden nach § 550b BGB getrennt vom Betriebsvermögen als Treuhandvermögen verwaltet. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 579,00, die zum Bilanzstichtag noch nicht dem Treuhandvermögen zugewiesen wurden (ausgewiesen unter Verbindlichkeiten aus Vermietung).

In gleicher Höhe bestehen Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern aus Rückzahlung der Kautionen bei mängelfreier Beendigung des Mietverhältnisses.

5.2 LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

5.3 JAHRESABSCHLUSSKOSTEN

Die Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses beträgt 14.500,00 netto. Ein zusätzlicher Aufwand für Vorjahre war nicht vorhanden.

5.4 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

	Bis 1 Jahr T€	1 - 5 Jahre T€	> 5 Jahre T€	Summe T€
Erbbauzins	57	227	4.024	4308
Leasingverträge Kfz	26	39	0	65
Miet- und Wartungsverträge	17	51	0	68
Übrige Verträge	84	0	0	84
	184	**317**	**4.024**	**4.525**

5.5 BESCHÄFTIGTENZAHL

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte	Mitarbeiter in Altersteilzeit	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	20	4	0	24
Technische Mitarbeiter	4	0	0	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte u.a.	5	5	1	11
Gesamt	**29**	**9**	**1**	**39**

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

5.6 GESAMTBEZÜGE DER ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers wird unter Anwendung § 286 Abs. 4 HGB unterlassen. Die Aufwandsentschädigungen des Aufsichtsrats betrugen in 2015 insgesamt 5.010,00.

5.7 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 bestellt bis 09/2016	Hofheim
Andreas Nickel	Kriminalbeamter bestellt bis 09/2016	Hofheim
Michael Henninger	Geschäftsführer bestellt bis 09/2016	Hofheim
Madlen Overdick	Verwaltungsfachangestellte bestellt bis 09/2016	Hofheim
Joachim Straßburger	Lektor bestellt bis 09/2016	Hofheim
Christian Vogt	Jurist bestellt bis 09/2016	Hofheim
Frank Strathmann	Bankkaufmann bestellt bis 09/2016	Hofheim
Erwin Zeitz	Rentner bestellt bis 09/2016	Hofheim
Wolfgang Marschall	Bankdirektor bestellt bis 09/2016	Hofheim
Elisabeth Schmitt	Rentnerin bestellt bis 09/2016	Hofheim
Manfred Ziegenfeuter	Rentner bestellt bis 09/2016	Hofheim

5.8 AUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Elisabeth Schmitt
Manfred Ziegenfeuter

5.9 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsführer: Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH), Karben
Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH), Kriftel (ab 01.10.2015)

Hofheim am Taunus, den 29.04.2016
Die Geschäftsführung

Josef Mayr Norman Diehl

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2015

HOFHEIMER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

HOFHEIM AM TAUNUS

DARSTELLUNG UND ANALYSE DES GESCHÄFTSVERLAUFS UND DES JAHRESERGEBNISSES

Die Vermietungssituation war in Hofheim von einer auf hohem Niveau anhaltenden 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. Gerade aber die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen durch nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen bestimmte die bauliche Tätigkeit.

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung haben sich um T 55,7 auf T 1.734,0 (Vorjahr T 1.678,3) erhöht.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 1,36 (Vorjahr 1,32) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Im Februar 2015 wurde die landwirtschaftliche Fläche Im Birkenfeld Langenhain mit einer Größe von 2.404 Quadratmetern erworben.

Die Außenanlagen in Lorsbach in der Talstraße 1 und Am Bahnhof 2 wurden im ersten Quartal 2015 fertig gestellt.

Der Neubau des fünfstöckigen Wohn- und Geschäftshauses (Capitol 2.0) in der Lorsbacher Straße 1 in Hofheim wurde zum größten Teil Ende 2015 abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde Ende des Jahres 2015 ein Grundstück in der Frankfurter Straße 80 mit einer Größe von 2.228 Quadratmetern gekauft.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T 963,4.

LAGE DES UNTERNEHMENS

A) VERMÖGENSLAGE

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2015 hat sich gegenüber 2014 um 7,6 Mio. auf 91,6 Mio. (Vorjahr 84,0 Mio.) erhöht. Der Erhöhungsbetrag ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der bisher angefallenen Baukosten Capitol 2.0 in der Lorsbacher Straße 1, auf die aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen Hunsrück-/ Eifel-/ Marbodstraße, sowie auf den Grundstückskauf in der Frankfurter Straße 80 zuzüglich der liquiden Mittel im Umlaufvermögen zurückzuführen.

Am Jahresende 2015 wurden insgesamt 1.690 Wohneinheiten (Vorjahr 1.701) verwaltet, davon waren 1.634 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 56 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 237 Garagen, 855 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 248 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelte es sich um 10 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 6 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage. Außerdem wurden 41 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten für Dritte verwaltet.

Im Jahr 2015 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T 963,4 (Vorjahr T 902,2) zu verzeichnen. Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T 25.060,7 (Vorjahr T 24.097,2) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,4% (Vorjahr 28,7%).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe T 6.824,2 ergibt sich im Wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen in Höhe von T 12.471,9 reduziert um die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel in Höhe von T 2.172,8, außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von T 1.585,2, Tilgung von kurzfristigen Krediten in Höhe von T 1.594,6 und Tilgungszuschüssen (Teilschulderlasse) in Höhe von T 270,0.

B) FINANZLAGE

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln (T 868,8; Vorjahr T 337,0) sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei vier Kreditinstituten von insgesamt T 4.221,3 (davon waren am Bilanzstichtag T 1.501,4 in Anspruch genommen), ist die Zahlungsfähigkeit im Berichtsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T 3.895,6. Dieser wird zum größten Teil geprägt durch das Periodenergebnis in Höhe von T 963,4, Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Höhe von T 1.960,2 sowie die Summe aus Zinsaufwendungen/Zinserträgen in Höhe von T 1.377,9.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T 9.094,5 betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T 7.325,3 resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T 12.471,8. Diesen Zahlungsmittelzuflüssen stehen vor allem Tilgungen von T 3.758,0 und Zinszahlungen von T 1.403,3 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel zum 31.12.2015 um T 531,9 auf T 868,8 erhöht.

C) ERTRAGSLAGE

Großen Einfluss auf die Ertragslage hatten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich von T 11.262,4 um T 361,2 auf T 11.623,6 erhöht haben. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf Neuvermietungen nach Erstbezug in der Talstraße 1 und Am Bahnhof 2 in Hofheim-Lorsbach, sowie auf die Mehrerlöse der Modernisierungsmaßnahme Hunsrück/Eifel/Marbodstraße, auf Mieterhöhungen als auch auf Neuvermietungen nach Mieterwechsel zurückzuführen. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen sind gegenüber dem Vorjahr um T 34,0 gestiegen, so dass die Erhöhung der Umsatzerlöse für Miet- und Pachterlöse sowie ähnliches bei T 327,2 liegt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T 4.978,4 (Vorjahr) um T 58,4 auf T 5.036,8 erhöht, größtenteils aufgrund des gestiegenen Instandhaltungsaufwandes.

Insbesondere aufgrund des gestiegenen Rohergebnisses ergibt sich ein insgesamt zufrieden stellendes positives Ergebnis.

Die Erhöhung des Jahresüberschusses von T 202,9 gegenüber dem Planergebnis ist im Wesentlichen auf das Betriebsergebnis zurückzuführen.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir Steigerungen im Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, resultierend aus den erstmals ganzjährigen Neuvermietungen nach Erstbezug im Capitol 2.0 in der Lorsbacher Straße 1. Ergänzend sind Mietanpassungen von Modernisierungsmaßnahmen und allgemeine Mietanpassungen eingeplant. Wir erwarten einen Umsatz aus der Hausbewirtschaftung von T 12.168,0.

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.

Für die Außenbereiche des fünfstöckigen Wohn- und Geschäftshauses (Capitol 2.0) in der Lorsbacher Straße 1 in Hofheim ist mit der Fertigstellung Ende Mai 2016 zu rechnen.

Am Klingenborn in Hofheim ist ein innovatives Wohnprojekt mit 32 Wohnungen geplant.
Das Konzept beinhaltet folgende Wohnformen:
- Selbstorganisiertes Mehrgenerationenwohnen
- Seniorenwohnen/Seniorengerechtes Wohnen mit Versorgungssicherheit
- Selbstbestimmte ambulante Pflegewohngemeinschaft/Demenz-Wohngemeinschaft

In der Frankfurter Straße 80 sollen neben 22 Wohnungen (teilweise behindertengerecht) im Erdgeschoss das Kinderzentrum der Lebenshilfe entstehen. Es ist geplant, das Erdgeschoss an die Lebenshilfe zu verkaufen.

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 0,24 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.

Durch die Rückstellungsbildung hat die Gesellschaft in angemessenem Umfang den Risiken Rechnung getragen.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2016 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von 829,0 T vor. Dieses Ergebnis wird vor allem durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der sonstigen betrieblichen Erträge sowie das weiterhin hohe geplante Niveau an Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen geprägt. Dies wird sich darüber hinaus auch in 2016 fortsetzen.

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 29.04.2016

Josef Mayr
(Geschäftsführer)

Norman Diehl
(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir unter genanntem Datum den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

BESTÄTIGUNGSVERMERK 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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 gesetzlichen Vertreter 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 (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen 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 gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft 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 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 Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 29.04.2016

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Pfeiffer
(Wirtschaftsprüfer)

Schultze
(Wirtschaftsprüfer)

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

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:
Mabodruck GmbH
Dieselstraße 4 | 61476 Kronberg

Klimaneutrale Produktion:

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C118539
www.fsc.org

Print CO_2 kompensiert
Id-Nr. 1656638
www.bvdm-online.de

Bildnachweise:
Shutterstock, Achim Reissner Fotografie, Michael Pasternack Photography, 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)