HWB

HOFHEIMER WOHNUNGSBAU

2021

IN ZAHLEN

JAHRESABSCHLUSS

S. 3
BILANZ

S. 5
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

S. 6
ANHANG

S. 16
LAGEBERICHT

S. 23
BESTÄTIGUNGS-VERMERK

BILANZ ZUM 31.12.2021

Aktiva

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

BILANZ ZUM 31.12.2021

Passiva

in €	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**3.785.610,00**	**3.785.610,00**
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	1.934.400,00	1.934.400,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. Andere Gewinnrücklagen	19.418.860,45	18.637.010,56
	26.035.671,50	**25.253.821,61**
III. Jahresüberschuss	807.031,85	781.849,89
	30.628.313,35	**29.821.281,50**
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.072.004,92	846.164,97
	1.072.004,92	**846.164,97**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.777.864,39	67.677.689,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.800.150,55	4.696.987,87
3. Erhaltene Anzahlungen	4.563.729,07	4.418.569,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.467,41	330.652,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.768.914,03	1.527.568,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	14.594,46	14.715,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 39.335,58; Vorjahr € 41.834,06) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 11.087,49; Vorjahr € 6.018,38)	67.959,84	52.418,03
	83.272.679,75	**78.718.600,22**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**363.967,79**	**406.825,64**
	115.336.965,81	**109.792.872,33**
Treuhandverbindlichkeiten	**1.113.409,75**	**1.096.314,12**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

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

ANHANG

für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2021 der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt worden.

Die Jahresabschlussposten sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 265 bis 278 HGB gegliedert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung haben wir unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Wir sind eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Entsprechend den Vorschriften des § 122 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) sind die Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften angewendet worden. Wir haben daher wie eine große Kapitalgesellschaft bilanziert.

Ergänzende Vorschriften

Die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine Kapitalgesellschaft, eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 8242. Der Sitz der Gesellschaft ist in 65719 Hofheim am Taunus, Elisabethenstraße 1. Als kommunalverbundenes Unternehmen ist sie eingebunden in den Konzernabschluss der Stadt Hofheim am Taunus.

Als Wohnungsunternehmen haben wir die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen vom 05.07.2021 zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Fremdkosten und den Eigenleistungen zusammen. Es wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Zuwendungen der öffentlichen Hand von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu kürzen. Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung von Gebäuden des Sachanlagevermögens anfallen, sowie eigene Architektenleistungen und Projektsteuerungskosten werden in die Herstellungskosten einbezogen. Im Jahr 2021 wurden hierfür insgesamt T€ 622 (Vorjahr T€ 503) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden ab 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2021 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2021 gemessen/geschätzt und sind in einer Bestandsliste zusammengestellt. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert bewertet. Sämtliche Forderungen aus Vermietung haben eine Laufzeit unter einem Jahr. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, Pauschalwertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Altes Rathaus, Umbrella-Road – Historie und Moderne.
In diesem Umfeld ist die HWB der bedeutendste Anbieter für Wohnraum.

3. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN IN DER BILANZ

3.1 Angabe eines Anlagespiegels

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
in €	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	**252.070,78**	**750,53**	**0,00**	**0,00**	**252.821,31**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.972.425,10	1.422.158,03	1.125.517,01	-629,51	120.268.436,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.494.537,39	61.088,88	0,00	0,00	21.555.626,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.106.384,23	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.307.795,32	121.312,40	798,00	629,51	1.428.939,23
Anlagen im Bau*	7.541.823,12	7.324.905,65	357,00	0,00	14.866.371,77
Bauvorbereitungskosten	730.886,28	803.650,19	34.793,33	0,00	1.499.743,14
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	152.153.851,44	**9.733.115,15**	**1.161.465,34**	**0,00**	**160.725.501,25**
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
	152.406.922,22	**9.733.865,68**	**1.161.465,34**	**0,00**	**160.979.322,56**

	Abschreibungen						Buchwerte	
in €	01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	**227.337,76**	**9.055,53**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**236.393,29**	**16.428,02**	**24.733,02**
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.418.178,39	2.194.906,27	92.594,93	-52,46	0,00	44.520.437,27	75.747.999,34	77.554.246,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.112.502,13	445.156,24	0,00	0,00	0,00	4.557.658,37	16.997.967,90	17.382.035,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.384,23	1.106.384,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.038.658,90	118.169,83	798,00	52,46	0,00	1.156.083,19	272.856,04	269.136,42
Anlagen im Bau*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.866.371,77	7.541.823,12
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.499.743,14	730.886,28
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	47.569.339,42	**2.758.232,34**	**93.392,93**	**0,00**	**0,00**	**50.234.178,83**	**110.491.322,42**	**104.584.512,02**
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
	47.796.677,18	**2.767.287,87**	**93.392,93**	**0,00**	**0,00**	**50.470.572,12**	**110.508.750,44**	**104.610.245,04**

* In der Position „Anlagen im Bau“ sind 63.143,89 € Fremdzinsen enthalten.

Das HWB-Projekt „Neue Stadtbücherei“ schafft eine gelungene Verbindung zwischen der Hofheimer Altstadt und dem Chinon Center.

3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus der Mietenbuchhaltung (T€ 53), Forderungen aus Verwaltungstätigkeiten (T€ 21) sowie aus Forderungen aufgrund Grundbesitzabgaben (T€ 4).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus Darlehen in Höhe von T€ 5.513 (Vorjahr T€ 4.389) enthalten.

3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2021	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2021
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	18.637.010,56	0,00	781.849,89	19.418.860,45
Gewinnrücklagen	**25.253.821,61**	**0,00**	**781.849,89**	**26.035.671,50**
Jahresüberschuss	**781.849,89**	**807.031,85**	**-781.849,89**	**807.031,85**
	29.821.281,50	**807.031,85**	**0,00**	**30.628.313,35**

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 782) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

In der „Zeil 26“ am Fuße des Hofheimer Kapellenbergs leben unsere Mieter:innen sehr zentrumsnah.

3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
Nicht genommener Urlaub	18.710,36	18.710,36	0,00	31.417,98	31.417,98
Interne Jahresabschlusskosten	11.500,00	11.500,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Überstunden/Gleitzeit	64.660,81	64.660,81	0,00	79.049,25	79.049,25
Tantieme	25.000,00	24.000,00	1.000,00	25.200,00	25.200,00
Zielvereinbarung Mitarbeiter	57.000,00	46.407,98	10.592,02	60.000,00	60.000,00
	176.871,17	**165.279,15**	**11.592,02**	**207.667,23**	**207.667,23**
Anwaltskosten	12.961,60	5.908,32	0,00	52.000,00	59.053,28
Abschluss- und Prüfungskosten	64.800,00	35.583,92	6.990,61	45.600,00	67.825,47
Hausbewirtschaftung/ Betriebskosten	372.486,11	330.820,10	3.146,33	280.800,00	319.319,68
Ausstehende Rechnungen	16.601,00	16.600,33	0,67	23.667,00	23.667,00
Unterlassene Instandhaltung	75.000,00	19.368,73	55.631,27	134.000,00	134.000,00
Gesetzliche Verpflichtungen und Verordnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauliche Kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	54.853,09	10.248,82	0,00	15.000,00	59.604,27
Übrige Rückstellungen	72.592,00	20.977,00	20,00	149.272,99	200.867,99
	669.293,80	**439.507,22**	**65.788,88**	**700.339,99**	**864.337,69**
	846.164,97	**604.786,37**	**77.380,90**	**908.007,22**	**1.072.004,92**

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

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

	insgesamt	Restlaufzeit			Davon gesichert
in T€		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.778 (67.677)	6.063 (5.424)	13.352 (12.743)	51.363 (49.510)	63.231 (60.185)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	5.800 (4.697)	221 (135)	879 (884)	4.700 (3.678)	5.765 (4.654)
Erhaltene Anzahlungen	4.564 (4.419)	4.564 (4.419)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	279 (331)	279 (331)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.769 (1.528)	1.769 (1.528)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	15 (15)	15 (15)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	68 (52)	68 (52)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**83.273** (78.719)	**12.979** (11.904)	**14.231** (13.627)	**56.063** (53.188)	**68.996** (64.839)

* davon Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt Hofheim T€ 5.513 (Vorjahr: T€ 4.389)

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

3.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 144 (Vorjahr T€ 170) enthalten mit T€ 67 (Vorjahr T€ 69) Geldbeschaffungskosten. Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 77 (Vorjahr T€ 100) enthalten.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 208 (Vorjahr T€ 237), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 64 (Vorjahr T€ 80) und Mietvorauszahlungen von T€ 92 (Vorjahr T€ 90).

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

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

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

Die Bestandsveränderung beträgt T€ 175 (Vorjahr T€ 159). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf T€ 622 (Vorjahr T€ 503).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 724 (Vorjahr T€ 216) setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Anlageverkäufen (T€ 569; Vorjahr T€ 0) und Auflösungen von Rückstellungen (T€ 77; Vorjahr T€ 51) zusammen. Die Erträge aus früheren Jahren betragen T€ 6 (Vorjahr T€ 23). Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 94 (Vorjahr T€ 90).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 6 (Vorjahr T€ 75) enthalten.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Treuhandvermögen

Mietkaution

in T€	2021	Vorjahr 2020
Taunus Sparkasse	1.039	1.018
Frankfurter Sparkasse	75	78
	1.113	**1.096**

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

5.2 Latente Steuern

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

5.3 Jahresabschlusskosten

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 62. Es entfällt mit T€ 23 auf die Abschlussprüfung, mit T€ 34 auf die Steuerberatung und mit T€ 5 auf betriebswirtschaftliche Beratung.

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Erbbauzins	152	609	12.281	13.042
Leasingverträge Kfz	31	11	0	42
Miet- und Wartungsverträge	26	62	0	88
Übrige Verträge	399	143	16	558
	608	**825**	**12.297**	**13.730**

Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 822 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	30	5	35
Mitarbeiter im Regelbetrieb, Hauswarte u. a.	3	7	10
Gesamt	**33**	**12**	**45**

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

5.6 Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

5.7 Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 807 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 2021 insgesamt T€ 5.

5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Christian Vogt	Bürgermeister	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025
Wolfgang Exner	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2023
Bernhard Köppler	Hauptamtlicher Stadtrat	Hofheim	bestellt bis 09/2021 als gewähltes Mitglied, seit 10/2021 kraft Amtes bis 10/2025
Gabriele Colpe-Decker	Lead Technology Manager (IT Security)	Hofheim	bestellt ab 10/2021 bis 09/2026
Katharina Eitel	Senior-Projektmanagerin	Hofheim	bestellt ab 10/2021 bis 09/2026
Frank Härder	Architekt	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Martin Hannappel	Referent Berichtswesen und Analyse	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Waldemar Haux	Unternehmensberater	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Michael Henninger	Geschäftsführer	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Kilian Karger	Referent	Hofheim	bestellt ab 10/2021 bis 09/2026
Andreas Kärcher	Bankangestellter	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Alexander Kurz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Günther Mohr	Diplom-Psychologe, Dplom-Volkswirt	Hofheim	bestellt ab 10/2021 bis 09/2026
Andreas Nickel	Hochschuldozent	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Madlen Overdick	Erste Kreisbeigeordnete	Hofheim	bestellt bis 09/2021
Johannes Stöckle	Gastronom	Hofheim	bestellt ab 10/2021 bis 09/2026
Alexander Tulatz	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Peter Vetter	Rentner	Hofheim	bestellt bis 09/2021

5.10 Ausschuss des Aufsichtsrats

Mitglieder des Prüfungsausschusses (bis 09/2021): Alexander Kurz, Andreas Kärcher

5.11 Geschäftsführung

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

Hofheim am Taunus, den 29.04.2022

Die Geschäftsführung

Norman Diehl Josef Mayr

LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2021

Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

2.1 Rahmenbedingungen

Die Vermietungssituation ist in Hofheim grundsätzlich 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 2021 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona- virus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die

Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2021 wurden insgesamt 1.759 Wohneinheiten (Vorjahr 1.761) verwaltet, davon waren 1.697 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 62 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 250 Garagen, 1.001 Kfz-Stellplätze, 67 überdachte Kfz-Stellplätze und 258 Tiefgaragenplätze, von denen 100 Stellplätze einer öffentlichen Tiefgarage zuzuordnen sind. Bei den eigenen Gewerbeeinheiten handelt es sich um 23 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 10 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage.

2.3 Neubautätigkeit

Der Neubau des Projekts „Neue Stadtbücherei" an der Elisabethenstraße schritt in 2021 weiter voran und konnte größtenteils abgeschlossen werden. Die Bebauung mit drei Gebäudeteilen für Gewerbe und Wohnen sieht eine Gesamtmietfläche von insgesamt rund 3.200 m² vor. Die Stadtbücherei mit integriertem Stadtarchiv wird eine Fläche von insgesamt rund 1.317 m² erhalten. Weiterer wesentlicher Mieter auf 1.416 m² ist die Taunus Sparkasse, die ihren Standort in Hofheim deutlich vergrößert und bereits im Sommer 2021 einzog. Die Mietflächen der Bücherei mit Stadtarchiv wurden in Herbst 2021 übergeben. Zudem sind zwei öffentlich geförderte Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 135 m² vorgesehen. Die komplette Vermietung und Fertigstellung erfolgte ab Januar 2022.

Die HWB hat im August 2020 das Wohn- und Geschäftshaus „Jean Hammel" in der Hauptstraße 57 erworben. Der Umbau des Gebäudes, in dem zwei Gewerbeeinheiten sowie drei Wohneinheiten entstehen, startete in 2021. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 geplant.

2.4 Modernisierung/ Instandhaltung

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 263 auf T€ 1.819 (Vorjahr T€ 1.555) gestiegen.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 14,79 € (Vorjahr 12,70 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

3. LAGE DES UNTERNEHMENS

3.1. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2021 hat sich gegenüber 2020 um T€ 5.544 auf T€ 115.337 (Vorjahr T€ 109.793) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Aktivierung der angefallenen Baukosten bei Anlagen im Bau sowie Grundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen.

Im Jahr 2021 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs von T€ 807 (Vorjahr T€ 782) zu verzeichnen.

Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 30.628 (Vorjahr T€ 29.821) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 26,6 % (Vorjahr 27,2 %).

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 4.203 an. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 8.539 aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betrugen T€ 3.296. Außerplanmäßige Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: T€ 1.500). Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Teilschulderlasse in Höhe von T€ 1.032.

3.2 Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 247 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 5.570 (Vorjahr T€ 8.050) – davon waren am Bilanzstichtag T€ 2.520 (Vorjahr T€ 2.100) in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 4.485 (Vorjahr T€ 3.305). Dieser lag um T€ 294 über dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ -9.164 (Vorjahr T€ -11.542) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 4.348 (Vorjahr T€ 6.400) resultiert im Wesentlichen aus Tilgungen von T€ 3.296 und Zinszahlungen von T€ 895. Dem stehen Aufnahmen von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 8.539 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 331 verringert.

3.3 Ertragslage

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

in T€	2021	2020	Abweichung
Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	8.200	8.327	-127
Andere aktivierte Eigenleistungen	622	503	119
Gesamtleistung	**8.822**	**8.830**	**-8**
Andere betriebliche Erträge	204	266	-62
Betriebsleistung	**9.026**	**9.096**	**-70**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	39	2	37
Personalaufwand	3.146	3.015	131
Abschreibungen	2.767	2.623	144
Andere betriebliche Aufwendungen	1.588	1.405	183
Zinsaufwand	895	858	37
Gewinnunabhängige Steuern	394	408	-14
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**8.829**	**8.311**	**518**
Betriebsergebnis	**197**	**785**	**-588**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	0	0	0
Neutrales Ergebnis	610	-3	613
Jahresüberschuss	**807**	**782**	**25**

Die Umsatzerlöse sind um T€ 316 auf insgesamt T€ 14.053 gestiegen und überschreiten die geplanten Umsatzerlöse für 2021 in Höhe von T€ 14.014. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen auch den überwiegenden Anteil an den Umsatzerlösen, der sich von T€ 13.614 um T€ 308 auf T€ 13.922 erhöht hat. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr an (2021: T€ 3.897: Vorjahr T€ 3.829). Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist zudem auf höhere Miet- und Pachterlöse zurückzuführen, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 242 angestiegen sind.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 119 an.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von T€ 5.446 im Vorjahr um T€ 449 auf T€ 5.895 erhöht und liegen leicht oberhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2021 (T€ 5.856). In 2021 fielen zudem Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 39 (Vorjahr T€ 2) an.

Das Betriebsergebnis der HWB liegt unterhalb des Vorjahres (T€ 197; Vorjahr T€ 785).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2021 bei T€ 610 (Vorjahr T€ -3) und ist durch einen Haus- verkauf geprägt.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von T€ 807 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2021 (T€ 710).

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

4.1.1 RISIKOMANAGEMENT UND COMPLIANCE

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

Eine Betriebsvereinbarung „Compliance“ trat zum 01. Januar 2020 in Kraft. Dieses ergänzt das interne Kontrollsystem. Die entsprechenden Compliance-Aktivitäten werden viertel- jährlich betrachtet und der Geschäftsführung berichtet. Darüber hinaus besteht seit 31. August 2021 eine „Tax Compliance Richtlinie“, die Risiken, die aus steuerlichen Sach- verhalten resultieren, verringert.

4.1.2 RISIKOANALYSE

Da die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung den größten Teil der Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,23 € 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.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wurde Anfang 2022 mit einem vorläufigen Programmstopp belegt. Dies betrifft konkret auch die Modernisierungs- und Neubauprojekte der HWB. Es ist derzeit noch ungewiss, wann und mit welchen Anforderungen eine neue Förderung angeboten wird. Für die HWB bedeutet dies Projektrisiken. Die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden und in Planung befindlichen Projekte wird hier fortlaufend geprüft und entsprechende Maßnahmen geprüft.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für die Gesellschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2. 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.

Das Projekt „Neue Stadtbücherei“ ist für die HWB hinsichtlich des Gesamtvolumens sowie im Hinblick auf die Stadtentwicklung ein wesentliches Neubauprojekt und verspricht auch aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsformen für die Zukunft für die HWB viele Vorteile. Die Bauarbeiten starteten in 2019 und die Fertigstellung erfolgte zum Jahresanfang 2022.

Bei der Liegenschaft „Alt Lorsbach 6“ sollen zukünftig u.a. eine KiTa, Einzelhandel und mehrere Wohneinheiten entstehen. Die Planungsvorbereitungen und öffentliche Beteiligung haben in 2021 begonnen. Der Baubeginn ist für 2022 angedacht und die Fertigstellung im Jahr 2024.

Die HWB plant in 2022 mit dem Bau des neuen Gebäudes für den Stadtteiltreff, Homburger Straße, zu beginnen. Das zu errichtende Gebäude wird Räumlichkeiten für den Stadtteil-treff sowie vier Wohneinheiten umfassen. Die geplante Fertigstellung ist für 2023 vorgesehen.

Beim Projekt „Hofheimer Straße“ ist der Abriss von zwei Bestandsgebäuden sowie der an- schließende Neubau von drei Gebäuden einschließlich Tiefgarage geplant. Es sollen hier rund 22 Wohneinheiten entstehen. Die Bauarbeiten sollen Ende in 2022 beginnen. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

In 2022 soll mit den bauvorbereitenden Arbeiten für das Projekt „Hinter der Höchster Straße“ begonnen werden. Im Rahmen des Neubaus von vier Gebäuden sollen insgesamt rund 60 Wohneinheiten entstehen. Der Baubeginn soll in 2023 stattfinden. Die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

In 2021 wurde mit der Instone Real Estate Group SE, Essen, eine Absichtserklärung zum Erwerb von rund 20 geförderten Wohneinheiten sowie einer KiTa vereinbart. Diese sollen an der Homburger Straße 18 entwickelt werden. Instone Real Estate plant hier auf einem Areal einer ehemaligen Maschinenfabrik ein Wohnquartier mit neun Mehrfamilienhäusern (mit insgesamt 95 Wohnungen) sowie eine KiTa.

Im Rahmen einer Portfolio-Analyse wurde in Vorjahren 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.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wirtschaftsplan für 2022 sieht ein insgesamt positives Ergebnis (Jahresüberschuss) von T€ 560 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen

T€	Plan 2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.506
Instandhaltungsaufwendungen	1.890
Personalaufwand	3.395
Abschreibungen	3.033
Zinsaufwand	1.013

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Der weitere Verlauf sowie eventuell wiederkehrende Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung können zur Beeinflussung des Geschäftsverlaufs führen. Nach dem Bilanzstichtag hat sich die Russland-Ukraine-Krise erheblich verschärft. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Jahres 2022 ein erheblicher Zuzug von Geflüchteten erfolgt. Es wird zu einem starken Anstieg der Wohnungsinteressenten kommen. Dies wird auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der HWB haben, deren Ausmaß zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig absehbar ist. Gleiches gilt daraus resultierend für eine weitere Verschärfung von Materialengpässen.

Wie bereits unter Punkt 4.1.2 erwähnt, hat der Programmstopp sowie die Fortführung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), wirtschaftliche Auswirkungen auf zukünftige Neubauprojekte.

Die Förderung für Neubauten im Rahmen der BEG wurden am 20. April 2022 bei der KfW wieder aufgenommen. Die dafür zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 1 Mrd. Euro waren innerhalb kürzester Zeit am selben Tag aufgebraucht.

Seit 21. April 2022 ist ein weiteres Übergangsprogramm beantragbar, welches ausschließlich auf die Effizienzhausklasse40NH (mit Nachhaltigkeitszertifikat) abzielt. Aktuell wird geprüft, ob diese für die anstehenden Projekte in Frage kommt.

Parallel dazu wird die Neubau-Förderung neu ausgerichtet. Das neue Programm „Klimafreundliches Bauen“ soll am 1. Januar 2023 starten. Die hierfür dann geltenden Programmbestimmungen und Anforderungen sind noch komplett ungewiss.

Somit befinden wir uns mit unseren Neubauprojekten für die kommende Zeit in einer sehr volatilen Planungsphase.

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

Hofheim am Taunus, den 29.04.2022

Norman Diehl
(Geschäftsführer)

Josef Mayr
(Geschäftsführer)

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

an die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hof-heim am Taunus, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 29. April 2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch (Wirtschaftsprüfer)	Schultze (Wirtschaftsprüfer)

Impressum

Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim
E-Mail: info@hwb-hofheim.de
www.hwb-hofheim.de
Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bürgermeister Christian Vogt
Geschäftsführer: Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH); Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)
Verantwortlich für den Inhalt nach §55 AbS. 2 RStV: Norman Diehl

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

Unseren „Geschäftsbericht 2021“, der ergänzend zu diesem Jahresabschluss erschienen ist, können Sie ebenfalls online unter www.hwb-hofheim.de einsehen.