



2024

**IN ZAHLEN**  
JAHRESABSCHLUSS

**S. 3**

**BILANZ**

**S. 5**

**GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**

**S. 6**

**ANHANG**

**S. 15**

**LAGEBERICHT**

**S. 23**

**BESTÄTIGUNGS-  
VERMERK**

# BILANZ

## zum 31.12.2024

<b>Aktiva</b>		
in €	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.151,51</b>	<b>16.674,02</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.982.551,38	75.579.373,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.946.248,29	30.524.931,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.208.456,16	4.141.528,16
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	481.082,04	562.617,04
5. Anlagen im Bau	7.563.166,58	4.955.455,98
6. Bauvorbereitungskosten	2.424.143,01	1.561.414,45
7. geleistete Anzahlungen	13.906,21	0,00
	<b>122.619.553,67</b>	<b>117.325.320,63</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. andere Finanzanlagen	3.600,00	3.600,00
	<b>122.627.305,18</b>	<b>117.345.594,65</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	16.491,50	38.284,97
2. unfertige Leistungen	4.846.591,64	4.845.495,45
3. andere Vorräte	52.414,79	43.651,85
4. geleistete Anzahlungen	34.614,72	0,00
	<b>4.950.112,65</b>	<b>4.927.432,27</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	123.088,79	411.448,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.430,72	1.559,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.457,49	5.623,48
4. Forderungen gegen Gesellschafter	2.007.238,61	84.972,37
5. sonstige Vermögensgegenstände	277.599,94	139.057,48
	<b>2.464.815,55</b>	<b>642.660,87</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	259.903,65	220.512,93
	<b>259.903,65</b>	<b>220.512,93</b>
	<b>7.674.831,85</b>	<b>5.790.606,07</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	98.482,68	72.865,12
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	94.643,42	92.803,35
	<b>193.126,10</b>	<b>165.668,47</b>
	<b>130.495.263,13</b>	<b>123.301.869,19</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>1.214.582,57</b>	<b>1.176.008,79</b>

## Jahresabschluss

<b>Passiva</b>		
in €	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.425.941,00</b>	<b>6.425.941,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	455.257,50	455.257,50
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.515.287,75	1.985.918,32
2. Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	4.682.411,05
3. andere Gewinnrücklagen	20.929.438,87	20.929.438,87
	<b>28.127.137,67</b>	<b>27.597.768,24</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	591.340,94	463.664,88
	<b>35.599.677,11</b>	<b>34.942.631,62</b>
<b>B. Sonderposten</b>	<b>4.255.122,56</b>	<b>1.053.035,67</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	1.805.803,22	1.491.355,67
	<b>1.805.803,22</b>	<b>1.491.355,67</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.975.754,57	72.302.780,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	206.197,32	5.317.403,08
3. erhaltene Anzahlungen	5.992.389,31	5.918.257,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.008.823,55	411.340,63
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.125.428,71	1.144.989,02
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4.938.612,12	26.941,97
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 36.537,81; Vorjahr € 36.910,44) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 10.726,36; Vorjahr € 9.224,74)	100.413,54	103.351,03
	<b>88.347.619,12</b>	<b>85.225.064,18</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>487.041,12</b>	<b>589.782,05</b>
	<b>130.495.263,13</b>	<b>123.301.869,19</b>
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>1.214.582,57</b>	<b>1.176.008,79</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

in €

	2024	2023
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.090.419,07	15.836.890,84
b) aus Betreuungstätigkeit	111.984,37	106.362,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.807,65	88.954,50
	<b>16.294.211,09</b>	<b>16.032.207,60</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-20.697,28	182.635,51
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	588.691,55	515.973,05
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	1.034.046,85	164.042,07
	<b>17.896.252,21</b>	<b>16.894.858,23</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.631.038,99	6.805.778,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.143,73	38.284,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.867,50
	<b>7.650.182,72</b>	<b>6.847.931,37</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	2.974.443,08	2.689.038,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 208.899,73; Vorjahr € 152.732,73)	685.117,54	590.119,91
	<b>3.659.560,62</b>	<b>3.279.158,58</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	2.767.522,60	3.183.691,74
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.591.856,86	1.576.754,64
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	60,00	60,00
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung € 0,00; Vorjahr € 0,00)</b>	1.957,89	233,13
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung € 317,03; Vorjahr € 273,37)</b>	1.130.432,89	1.105.661,17
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.098.714,41</b>	<b>901.953,86</b>
<b>13. sonstige Steuern</b>	441.668,92	386.770,66
	<b>441.668,92</b>	<b>386.770,66</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>657.045,49</b>	<b>515.183,20</b>
<b>15. Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage</b>	65.704,55	51.518,32
<b>16. Bilanzgewinn</b>	591.340,94	463.664,88

# ANHANG

## für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2024 der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, 65719 Hofheim am Taunus

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

#### Anwendung des HGB und der HGO

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 (kurz: „Stadt Hofheim“).

Als Wohnungsunternehmen haben wir die Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet. Durch die ab 01.01.2024 anzuwendende Fassung ergeben sich Änderungen der Gliederung innerhalb der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie geänderte Postenbezeichnungen.

### 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

**Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände** werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter

Zugrundelegung des Abschreibungssatzes von 33,3 % abgeschrieben.

## Jahresabschluss

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus den Fremdkosten und den Eigenleistungen zusammen. Es wurde 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 2024 wurden hierfür insgesamt T€ 589 (Vorjahr T€ 516) aktiviert. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von mehr als € 250,00 bis € 1.000,00 werden ab 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben. Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen: Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, die bis einschließlich 1990 fertiggestellt wurden, erfolgt die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Für die Wohnbauten, die ab 1991 fertiggestellt worden sind, wurde bis einschließlich des Geschäftsjahres 2023 eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angewendet.

Aufgrund der qualitativen Bauweise ist davon auszugehen, dass für die Gebäude eine höhere Nutzungsdauer (Wohngebäude 80 Jahre; Gewerbeimmobilien 50 Jahre) realistisch ist. Daher wurde 2024 eine Harmonisierung der Abschreibungen durchgeführt und die Nutzungsdauern angeglichen. Für Wohnbauten

wurde die Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahre auf 80 Jahre angehoben. Bei Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre (anstatt 33,3 Jahre). Im Geschäftsjahr 2024 ergab sich durch die Vereinheitlichung der Nutzungsdauern von Wohn- und Gewerbegebäuden ein positiver Sondereffekt in Höhe von T€ 503 auf die Abschreibungen auf Sachanlagen.

Bei aktivierungspflichtigen Modernisierungen werden die Kosten als nachträgliche Herstellungskosten behandelt. Die aktivierten Kosten werden über die Restlaufzeit abgeschrieben. Liegt die Restnutzungsdauer unterhalb von 20 Jahren, wird diese um weitere 20 Jahre verlängert.

Für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die Nutzungsdauer 20 Jahre. Bei öffentlichen Parkhäusern wird eine Gesamtnutzungsdauer von 33,3 Jahren angewendet. Ab dem Geschäftsjahr 2014 werden Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

**Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bewertet (Genossenschaftsanteil Frankfurter Volksbank eG, SolarInvest Main-Taunus eG). Als **unfertige Leistungen** sind die noch an die Mieter abzurechnenden Betriebskosten des Geschäftsjahres 2024 ausgewiesen.

Die in den anderen Vorräten enthaltenen **Heizmaterialien** (Heizöl und Pellets) wurden zum 31.12.2024 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 haben

## Jahresabschluss

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.

Ab 2023 werden Zuschüsse der Stadt Hofheim nicht mehr von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen, sondern in einem Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen separat ausgewiesen. Zum

Geschäftsjahresende enthielt der Sonderposten T€ 4.255 (Vorjahr T€ 1.053).

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. In 2024 wurde erstmalig eine Rückstellung in Höhe von T€ 231 für Altersteilzeit gebildet.

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## 3. ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN ZU EINZELNEN POSTEN IN DER BILANZ

### 3.1 Angabe eines Anlagespiegels

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagen-gitter dargestellt:

in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>283.184,16</b>	<b>0,00</b>	<b>68.892,08</b>	<b>0,00</b>	<b>214.292,08</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.402.627,56	3.157.635,04	169.536,45	1.449.727,03	128.840.453,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.540.618,34	2.370,51	7.333,05	0,00	36.535.655,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.141.528,16	66.928,00	0,00	0,00	4.208.456,16
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.773.814,64	63.851,97	204.093,80	0,00	1.633.572,81
Anlagen im Bau*	4.955.455,98	4.613.757,63	556.320,00	-1.449.727,03	7.563.166,58
Bauvorbereitungskosten	1.561.414,45	922.236,51	59.507,95	0,00	2.424.143,01
geleistete Anzahlungen	0,00	13.906,21	0,00	0,00	13.906,21
	<b>173.375.459,13</b>	<b>8.840.685,87</b>	<b>996.791,25</b>	<b>0,00</b>	<b>181.219.353,75</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
	<b>173.662.243,29</b>	<b>8.840.685,87</b>	<b>1.065.683,33</b>	<b>0,00</b>	<b>181.437.245,83</b>

## Jahresabschluss

in €	Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei- bungen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>266.510,14</b>	<b>12.522,00</b>	<b>68.891,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.140,57</b>	<b>4.151,51</b>	<b>16.674,02</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	48.823.253,74	2.072.054,24	37.406,18	0,00	0,00	50.857.901,80	77.982.551,38	75.579.373,82
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.015.687,16	581.053,40	7.333,05	0,00	0,00	6.589.407,51	29.946.248,29	30.524.931,18
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.208.456,16	4.141.528,16
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.211.197,60	101.892,96	160.599,79	0,00	0,00	1.152.490,77	481.082,04	562.617,04
Anlagen im Bau*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.563.166,58	4.955.455,98
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.424.143,01	1.561.414,45
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.906,21	0,00
	<b>56.050.138,50</b>	<b>2.755.000,60</b>	<b>205.339,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599.800,08</b>	<b>122.619.553,67</b>	<b>117.325.320,63</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
	<b>56.316.648,64</b>	<b>2.767.522,60</b>	<b>274.230,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.809.940,65</b>	<b>122.627.305,18</b>	<b>117.345.594,65</b>

\* In der Position „Anlagen im Bau“ sind € 50.037,96 Fremdzinsen enthalten.

### 3.2 Forderungen/Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter

Bei den Forderungen gegen Gesellschafter handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegenüber dem Gesellschafter in Verbindung mit einem Finanzierungszuschuss für ein Neubau-  
projekt (T€ 1.900), übernommene Projektsteuerungsaufgaben (T€ 43), Forderungen aus der Ver-  
mietung (T€ 37) sowie aus Verwaltungstätigkeiten (T€ 27).

Im Geschäftsjahr 2024 werden die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin  
(T€ 4.910; Vorjahr T€ 5.092) erstmalig mit in der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber  
Gesellschafter ausgewiesen. Im Vorjahr sind diese in der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegen-  
über anderen Kreditgebern enthalten.

### 3.3 Eigenkapitalspiegel

in €	01.01.2024	Jahresergebnis	Einstellungen	31.12.2024
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.425.941,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.425.941,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>455.257,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>455.257,50</b>
Satzungsmäßige Rücklage	1.985.918,32	65.704,55	463.664,88	2.515.287,75
Bauerneuerungsrücklage	4.682.411,05	0,00	0,00	4.682.411,05
andere Gewinnrücklagen	20.929.438,87	0,00	0,00	20.929.438,87
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>27.597.768,24</b>	<b>65.704,55</b>	<b>463.664,88</b>	<b>28.127.137,67</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>463.664,88</b>	<b>591.340,94</b>	<b>-463.664,88</b>	<b>591.340,94</b>
	<b>34.942.631,62</b>	<b>657.045,49</b>	<b>0,00</b>	<b>35.599.677,11</b>

## Jahresabschluss

Der Jahresüberschuss des Vorjahres (T€ 464) wurde gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2024 beläuft sich auf € 657.045,49. Im Jahr 2024 wurden bei der Aufstellung des Jahresüberschusses gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bereits zehn Prozent in die satzungsmäßige Rücklage (§ 270 Abs. 2 HGB), also € 65.704,55, eingestellt.

### 3.4 Rückstellungsspiegel

Die Entwicklung der einzelnen Rückstellungen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

in €	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Nicht genommener Urlaub	21.227,59	21.227,59	0,00	14.156,70	14.156,70
Interne Jahresabschlusskosten	22.200,00	22.200,00	0,00	22.200,00	22.200,00
Überstunden/Gleitzeit	87.167,68	87.167,68	0,00	84.318,84	84.318,84
Tantieme	25.200,00	25.200,00	0,00	36.000,00	36.000,00
Zielvereinbarung Mitarbeiter/-innen + Prämie	195.600,50	130.922,39	0,00	72.000,00	136.678,11
Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	231.495,87	231.495,87
	<b>351.395,77</b>	<b>286.717,66</b>	<b>0,00</b>	<b>460.171,41</b>	<b>524.849,52</b>
Anwaltskosten	57.481,83	471,87	48.536,30	0,00	8.473,66
Abschluss- und Prüfskosten	66.160,65	42.285,12	0,00	44.760,00	68.635,53
Bewirtschaftungstätigkeit/ Betriebskosten	552.020,07	387.585,37	133.491,25	359.197,00	390.140,45
Ausstehende Rechnungen	15.533,72	14.812,27	721,45	44.085,00	44.085,00
Unterlassene Instandhaltung	180.000,00	119.905,75	60.094,25	550.000,00	550.000,00
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	82.029,36	5.206,41	0,00	0,00	76.822,95
Übrige Rückstellungen	186.734,27	37.121,13	35.000,00	28.182,97	142.796,11
	<b>1.139.959,90</b>	<b>607.387,92</b>	<b>277.843,25</b>	<b>1.026.224,97</b>	<b>1.280.953,70</b>
	<b>1.491.355,67</b>	<b>894.105,58</b>	<b>277.843,25</b>	<b>1.486.396,38</b>	<b>1.805.803,22</b>

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

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

in T€	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.976 (72.303)	4.446 (5.710)	14.309 (13.853)	56.221 (52.740)	66.695 (62.079)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*	206 (5.318)	20 (201)	49 (781)	137 (4.336)	195 (5.298)
erhaltene Anzahlungen	5.992 (5.918)	5.992 (5.918)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen</b>					
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.009 (411)	1.009 (411)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.125 (1.145)	1.125 (1.145)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	4.939 (27)	209 (27)	723 (0)	4.006 (0)	4.910 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	100 (103)	78 (81)	22 (22)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>88.348</b>	<b>12.879</b>	<b>15.103</b>	<b>60.366</b>	<b>71.800</b>
(Vorjahr)	(85.225)	(13.493)	(14.656)	(57.076)	(67.377)

\*Im Geschäftsjahr 2024 werden die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin (T€ 4.910; Vorjahr T€ 5.092) erstmalig in der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ausgewiesen. Im Vorjahr sind diese in der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten

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

### 3.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von T€ 193 (Vorjahr T€ 166) enthalten mit T€ 98 (Vorjahr T€ 73) Geldbeschaffungskosten. Des Weiteren sind andere Abgrenzungsposten mit T€ 95 (Vorjahr T€ 93) enthalten.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Zuschüsse von T€ 384 (Vorjahr T€ 453), Zahlungen für Wohnbelegungsrechte der Stadt Hofheim von T€ 26 (Vorjahr T€ 31) und Mietvorauszahlungen von T€ 77 (Vorjahr T€ 106).

## 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€ -21 (Vorjahr T€ 183). Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf T€ 589 (Vorjahr T€ 516).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von T€ 1.034 (Vorjahr T€ 164) setzen sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Anlagenverkäufen (T€ 406; Vorjahr T€ 2), Auflösungen von Rückstellungen (T€ 278; Vorjahr T€ 65), Versicherungsentschädigungen (T€ 227; Vorjahr T€ 0) sowie Erträgen aus geldwerten Vorteilen (T€ 36; Vorjahr T€ 28) zusammen. Die Auflösungen von Wertberichtigungen zu Forderungen betragen im Geschäftsjahr T€ 19 (Vorjahr T€ 13). Die Erträge aus früheren Jahren betragen T€ 24 (Vorjahr T€ 11). Insgesamt belaufen sich die periodenfremden Erträge auf T€ 302 (Vorjahr T€ 76). Die Erträge aus Anlageabgängen resultieren 2024 in Höhe von T€ 398 insbesondere aus dem Verkauf der Liegenschaft Neugasse 46, Hofheim am Taunus.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 9 (Vorjahr T€ 61) enthalten.

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### 5.1 Treuhandvermögen

#### Mietkautionen

in T€	2024	2023
Taunus Sparkasse	1.145	1.104
Frankfurter Sparkasse	70	72
	<b>1.215</b>	<b>1.176</b>

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 2024 als Aufwand erfasste Honorar beträgt T€ 20.

## 5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	gesamt
Erbbauzins	169	657	13.030	13.856
Leasingverträge Kfz	48	37	0	85
Miet- und Wartungsverträge	26	1	0	27
Übrige Verträge	193	16	86	295
	<b>436</b>	<b>711</b>	<b>13.116</b>	<b>14.263</b>

Es bestehen außerdem finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. T€ 10.039 für noch nicht erbrachte Leistungen bei laufenden Neubauvorhaben.

## 5.5 Beschäftigtenzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen beträgt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	gesamt
Kaufmännische und technische Mitarbeiter/-innen	26	8	34
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	2	8	10
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>44</b>

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende und zwei duale Studentinnen und Studenten 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 Bilanzgewinn in Höhe von T€ 591 in die satzungsmäßige Rücklage 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 betragen in 2024 insgesamt T€ 8.

## 5.9 Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Vogt, Christian	Bürgermeister	Hofheim	Vorsitzender kraft Amtes bis 09/2025
Philipp, Daniel	Erster Stadtrat	Hofheim	Stellv. Vorsitzender kraft Amtes bis 12/2029
Köppler, Bernhard	Hauptamtlicher Stadtrat	Hofheim	kraft Amtes bis 10/2025
Colpe-Decker, Gabriele	Lead Technology Manager (IT Security)	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Eitel, Katharina	Senior-Projektmanagerin	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Härder, Frank	Architekt	Hofheim	bis 03/2025*
Haux, Waldemar	Unternehmensberater	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Henninger, Michael	Immobilienconsultant	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Karger, Kilian	Referent	Frankfurt am Main	bestellt bis 09/2026
Kurz, Alexander	Jurist	Wiesbaden	bestellt bis 09/2026
Mohr, Günther	Diplom-Psychologe, Diplom-Volkswirt	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Nickel, Andreas	Hochschuldozent	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Stöckle, Johannes	Gastronom	Hofheim	bestellt bis 09/2026
Tulatz, Alexander	Jurist	Hofheim	bestellt bis 09/2026

\*bestellt bis 09/2026, verstorben 03/2025

## 5.10 Ausschuss des Aufsichtsrats

**Mitglieder des Prüfungsausschusses:** Alexander Kurz, Alexander Tulatz

## 5.11 Geschäftsführung

**Geschäftsführer:** Norman Diehl, Dipl.-Kfm. (FH), Kriftel  
Vorsitzender der Geschäftsführung (Sprecher)  
Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH), Karben

Hofheim am Taunus, den 19.04.2025

Die Geschäftsführung



Norman Diehl



Josef Mayr

# LAGEBERICHT

## für das Geschäftsjahr 2024

### Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

## 1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung („HWB“) ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem können alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und die 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 2024 die bauliche Tätigkeit im Bestand.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war in 2024 weiterhin rückläufig. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % niedriger. Hierbei zeigen sich einzelne Unterschiede in den Wirtschaftsbereichen. Während der Dienstleistungsbereich sich positiv entwickelte, nahm die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % noch etwas stärker ab. Die hohen Baupreise und Zinsen aber auch das schwierige

Förderumfeld führten dazu, dass weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen hat im vergangenen Jahr stark zugenommen und überstieg die zur Verfügung stehenden Mittel nach Auskunft des Wirtschaftsministeriums um rund 400 Millionen Euro. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen befinden sich hierbei in einer schwierigen Situation. In 2024 konnten rund 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden und auch in 2025 wird sich diese Situation nochmals zuspitzen. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten.

### 2.2 Bestandsbewirtschaftung

Am Jahresende 2024 wurden insgesamt 1.750 Wohneinheiten (Vorjahr 1.751) verwaltet, davon waren 1.685 eigene Mietwohnungen. Die restlichen 65 Wohnungen wurden aufgrund von Pacht-, Verwaltungs- oder Geschäftsbesorgungsverträgen technisch als auch kaufmännisch betreut. Weiterhin befanden sich im Bestand des Unternehmens 242 Garagen, 1.003 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 24 Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden, 10 gesonderte Gewerbebauten sowie eine öffentliche Tiefgarage.

### 2.3 Neubautätigkeit

Die HWB hat in 2022 mit dem Bau des neuen Gebäudes für den Stadtteiltreff, Homburger

Straße, begonnen. Das zu errichtende Gebäude umfasst Räumlichkeiten für den Stadtteiltreff sowie vier Wohneinheiten. Die Fertigstellung erfolgte in 2024.

In Lorsbachs Ortsmitte entsteht ein Neubau, der, neben einer nicht öffentlichen Tiefgarage und zwölf geförderten Wohnungen unterschiedlicher Größen, über eine Kindertagesstätte sowie eine Markt- bzw. Kioskfläche verfügen wird. Der Baubeginn fand in 2023 statt, die geplante Fertigstellung ist für 2025 anvisiert.

Für das Neubauvorhaben „Wohnen im Lorsbachtal“ in der Hofheimer Straße 53 – 55A in Hofheim-Lorsbach sind insgesamt drei Gebäude mit 18 geförderten Wohnungen und 1.388 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Bei den Gebäuden handelt es sich um dreistöckige Baukörper, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgewiesen ist. Der Baubeginn fand in 2024 statt, die Fertigstellung ist für 2026 anvisiert.

### 2.4 Modernisierung/ Instandhaltung

Die Aufwendungen für die gesamte Instandhaltung/Modernisierung sind um T€ 874 auf T€ 2.430 (Vorjahr T€ 1.556) gestiegen. Ursächlich für die Steigerung der Instandhaltungsaufwendungen ist, neben dem Anstieg des allgemeinen Preisgefüges für Instandhaltungsmaßnahmen, eine bedeutend höhere Auftragsvergabe in 2024, insbesondere bei Instandhaltungseinzelmaßnahmen.

Die aufwandswirksamen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Geschäftsjahr betrugen durchschnittlich 19,58 € (Vorjahr 12,45 €) je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

### 3. LAGE DES UNTERNEHMENS

#### 3.1. Vermögenslage

Das Gesamtvermögen zum Jahresende 2024 hat sich gegenüber 2023 um T€ 7.193 auf T€ 130.495 (Vorjahr T€ 123.302) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Aktivierungen unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, Geschäftsausstattung sowie Bauvorbereitungskosten zurückzuführen.

Im Jahr 2024 ist ein sich aus dem Jahresüberschuss ergebender Reinvermögens-/ Eigenkapitalzuwachs von T€ 657 (Vorjahr T€ 515) zu verzeichnen. Hierdurch hat sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr auf T€ 35.600 (Vorjahr T€ 34.943) erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,3 % (Vorjahr 28,3 %).

Ab 2023 werden Zuschüsse der Stadt Hofheim nicht mehr von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen, sondern in einem Sonderposten für einen Investitionszuschuss zum Anlagevermögen separat ausgewiesen. Die Eigenmittelquote (Eigenkapitalquote II) beträgt in 2024 30,5 % (Vorjahr 29,2 %).

Im Geschäftsjahr stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von T€ 2.472. Es wurden Neudarlehen in Höhe von T€ 9.059 aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel betragen T€ 5.311. Im Berichtsjahr erfolgten Umschuldungen in Höhe von T€ 1.397 (Vorjahr T€ 339).

#### 3.2 Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Aufgrund des Bestandes an flüssigen Mitteln von T€ 260 sowie einer Gesamtkontokorrent- und Terminkreditlinie bei fünf Kreditinstituten von insgesamt T€ 6.250 (Vorjahr T€ 7.550) – davon waren am Bilanzstichtag T€ 720 (Vorjahr T€ 2.020) in Anspruch genommen –, ist die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr und darüber hinaus jederzeit gegeben.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.219 (Vorjahr T€ 5.889). Dieser liegt um T€ 1.824 unter dem planmäßigen Kapitaldienst, bestehend aus planmäßiger Tilgung und Zinsen.

Der negative Cashflow (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit von T€ 8.405 (Vorjahr T€ 5.242) betrifft insbesondere die getätigten Investitionen des Unternehmens im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der positive Cashflow (Mittelzufluss) aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 5.225 (Vorjahr T€ - 919) resultiert Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 9.059 und zahlungswirksame Zuschüsse in Höhe von T€ 9.059 und zahlungswirksamen Zuschüssen in Höhe von T€ 3.883. Dem stehen Auszahlungen aus Tilgungen von T€ 6.587 und Zinszahlungen von T€ 1.130 gegenüber.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um T€ 39 erhöht.

### 3.3 Ertragslage

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

in T€	2024	2023	Abweichung
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Bestandsveränderung)	8.439	9.214	-775
andere aktivierte Eigenleistungen	589	516	73
<b>Gesamtleistung</b>	<b>9.028</b>	<b>9.730</b>	<b>-702</b>
andere betriebliche Erträge	530	360	170
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.558</b>	<b>10.090</b>	<b>-532</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19	42	-23
Personalaufwand	3.660	3.279	381
Abschreibungen	2.768	3.184	-416
andere betriebliche Aufwendungen	1.517	1.577	-60
Zinsaufwand	1.130	1.106	24
gewinnunabhängige Steuern	442	386	56
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>9.536</b>	<b>9.574</b>	<b>-38</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22</b>	<b>516</b>	<b>-494</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	2	0	2
neutrales Ergebnis	633	-1	634
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>657</b>	<b>515</b>	<b>142</b>

Die Umsatzerlöse sind um T€ 262 auf insgesamt T€ 16.294 gestiegen und unterschreiten die geplanten Umsatzerlöse für 2024 in Höhe von T€ 17.265. Die Abweichung zur Planzahl 2024 ergab sich insbesondere aus den in 2024 tatsächlich geringeren angefallenen Umlagen aus Betriebskosten.

Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit verzeichnen auch den überwiegenden Anteil an den Umsatzerlösen, der sich von T€ 15.837 um T€ 253 auf T€ 16.090 erhöht hat. Die im Umsatz enthaltenen Umlagen sanken im Vergleich zum Vorjahr (2024 T€ 4.855; Vorjahr T€ 4.900). Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist auf höhere Miet- und Pächterlöse

zurückzuführen, die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 302 angestiegen sind. Die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 416 rückläufig. Der rückläufige Effekt ergab sich durch die Vereinheitlichung der Nutzungsdauer bei Wohn- und Geschäftsbauten in 2024.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um T€ 73 an.

Die Aufwendungen für die **Bewirtschaftungstätigkeit** haben sich von T€ 6.806 im Vorjahr um T€ 825 auf T€ 7.631 erhöht und liegen oberhalb der geplanten Aufwendungen aus dem Wirtschaftsplan 2024 (T€ 7.270). In 2024 fielen zudem Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 19 (Vorjahr T€ 38) an.

Das Betriebsergebnis der HWB liegt unterhalb des Vorjahres (T€ 22; Vorjahr T€ 516).

Das neutrale Ergebnis liegt in 2024 bei T€ 633 (Vorjahr T€ -1). Der Anstieg des neutralen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vornehmlich aus dem Verkauf der Liegenschaft Neugasse 46, Hofheim und der bedeutenden Auflösung von Vorjahresrückstellungen.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 657 und übersteigt die Planzahl aus dem Wirtschaftsplan 2024 (T€ 506). Das Jahresergebnis 2024 ist dabei in Höhe von T€ 398 aus dem Verkauf der Liegenschaft Neugasse 46, Hofheim sowie durch den Effekt der Abschreibungsvereinheitlichung in Höhe von T€ 503 positiv beeinflusst.

## 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. Diese sowie eine seit dem Vorjahr bestehende „Tax Compliance Richtlinie“ ergänzen das interne Kontrollsystem.

Die entsprechenden Compliance-Aktivitäten werden vierteljährlich betrachtet und der Geschäftsführung berichtet. Seit dem 01. Juni 2022 ist die Richtlinie für die Verfahren zur Vergabe und Abrechnung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen bei der Hofheimer Wohnungsbau GmbH in Kraft und ersetzt die bislang geltende Vergaberichtlinie für Bauleistungen.

#### 4.1.2 RISIKOANALYSE

Da die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit den größten Teil der Unternehmenserlöse ausmachen, ist darauf zu achten, dass Mietausfälle minimiert werden. Dabei liegen die Erlösschmälerungen auf einem niedrigen Niveau von 0,14 € je Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche und Monat.

Im Durchschnitt aller Baumaterialien war im Jahresverlauf 2024 eine Stabilisierung der Preise zu verzeichnen. Die Bauzinsen haben sich in 2024 tendenziell seitwärts bewegt. Für die Dynamik am Immobilienmarkt entscheidend ist auch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Laufe des Jahres 2024 hat die EZB vier Mal die Zinsen gesenkt, zuletzt auf ein Niveau von drei Prozent. Das hat sich auch

## Jahresabschluss

am Kreditmarkt gezeigt. Der durchschnittliche Zins auf ein zehnjähriges Darlehen liegt zum Jahresende 2024 zwischen drei und dreieinhalb Prozent. 2023 noch hatte der Zins in der Spitze bei deutlich über vier Prozent gelegen.

Die neu aufgelegte KfW-Förderung „klima-freundlicher Neubau – KFN“ wurde zum 1. März 2023 eingeführt. Seitdem wurde der Zinssatz vierzehn Mal angepasst. Zudem wurde die Förderung aufgrund leerer Fördertöpfe ab Mitte Dezember 2023 gut zwei Monate komplett ausgesetzt. Erst seit dem 20. Februar 2024 können wieder Anträge gestellt werden. Um die Fördertöpfe lange aufrechtzuerhalten, sind die Konditionen leider nicht sehr attraktiv gestaltet. Im Jahresverlauf 2024 lag der Zinssatz für eine 10-jährige Zinsbindung bei der KfW teilweise über 3 % p.a.

Schwierigkeiten gab es auch bei der hessischen Wohnraumförderung. Für die von uns angemeldeten Projekte für das Programmjahr 2024 konnten keine Mittel bereitgestellt werden. Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes hat im vergangenen Jahr stark zugenommen und überstieg die zur Verfügung stehenden Mittel nach Auskunft des Wirtschaftsministeriums um rund 400 Millionen Euro. Wir werden unsere betroffenen Projekte im Jahr 2025 erneut anmelden.

Die politischen Entwicklungen (auf Bundes- sowie Landesebene) haben weiterhin großen Einfluss auf die Finanzmärkte sowie Förderlandschaft und somit auch auf unsere Projekte.

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 2024 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.

Im Rahmen des Neubauvorhabens „Quartier-HochVier“ sollen vier Punkthäuser mit insgesamt 64 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der gestiegenen Baupreise, Zinserhöhungen sowie eingeschränkten Förderungsbedingungen war die Finanzierung des Neubaus lange nicht gesichert. Im Dezember 2023 hat die WI-Bank dem Förderantrag der mittelbaren Belegung zugestimmt und daher die Reservierung der Fördermittel hierfür zugesichert. Somit stellt sich das Projekt wirtschaftlich dar. Ein möglicher Baubeginn ist in 2025 anvisiert. Eine Fertigstellung erscheint für 2027 grundsätzlich möglich.

In 2021 wurde mit der Instone Real Estate Group SE, Essen, eine Absichtserklärung zum Erwerb von 20 geförderten Wohneinheiten sowie einer KiTa mit dazugehöriger Tiefgarage 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 voraussichtlich etwa 102 Wohnungen) sowie eine KiTa. Die Vertragspartner beabsichtigen unmittelbar vor Baubeginn den Kaufvertrag notariell zu beurkunden. Die Baugenehmigung wird derzeit noch überprüft. Ein konkreter Zeitpunkt des Baubeginns kann derzeit noch nicht benannt werden.

Im Zuge der Neuentwicklung des ehemaligen POLAR Mohr Areals (Werk 1) beabsichtigt die

HWB öffentlich geförderten Wohnraum für den eigenen Bestand zu entwickeln. Es sollen 87 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.311 m<sup>2</sup> entstehen. Die Realisierung des Projekts erfolgt durch die Beauftragung der Gesellschaft „Projektgesellschaft für schlüsselfertiges Bauen HORN GmbH“, die die Wohneinheiten schlüsselfertig errichten soll. Im Dezember 2024 wurde ein Generalübernehmervertrag zwischen der HWB und der Projektgesellschaft für schlüsselfertiges Bauen HORN GmbH geschlossen.

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 2025 sieht einen Jahresüberschuss von T€ 220 vor. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

T€	Plan 2025
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	16.323
Instandhaltungsaufwendungen	2.025
Personalaufwand	3.780
Abschreibungen	2.935
Zinsaufwand	1.570

## Jahresabschluss

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Die Baukonjunktur steht auch weiterhin unter Druck. Der anhaltende Krieg in der Ukraine und die daraus weiterhin zu erwartende hohe Zuwanderung und eine wachsende Bevölkerung sorgt für einen hohen Bedarf an Wohnraum.

Die Situation im Wohnungsbau in Deutschland ist 2025 immer noch äußerst angespannt. Weiterhin gibt es noch unverhältnismäßig viele Insolvenzen von Immobilienentwicklern und Bauunternehmen. Die allgemeine Entwicklung der Bauwirtschaft 2025 wird stark von den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen abhängen. Eine nachhaltige Erholung könnte nur durch gezielte politische Maßnahmen, stabile Materialpreise und eine verbesserte Finanzierungssituation für private und öffentliche Investoren gelingen. Dies trifft auch auf unsere Projektplanung und -umsetzung im Bereich Neubau, Sanierung und öffentlich geförderter Wohnungsbau zu. Eine zuverlässige Projektplanung ist weiterhin nur eingeschränkt möglich und unterliegt hohen Unsicherheiten.

Nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gerade auf dem energetischen Bereich beibehalten wurden und der Gesamtzustand des Wohnungsbestands in der Bewirtschaftungstätigkeit 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 04. April 2025

Norman Diehl  
Vorsitzender der  
Geschäftsführung  
(Sprecher)

Josef Mayr  
Geschäftsführer

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## des unabhängigen Abschlussprüfers

an die Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit  
beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Hofheim am Taunus, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen

## Bestätigungsvermerk

- angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.

## Bestätigungsvermerk

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

Frankfurt am Main, den 04. April 2025

**Domizil-Revisions AG**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft**

Mahmut Yigit  
Wirtschaftsprüfer

Thomas Friede  
Wirtschaftsprüfer

## Impressum

### **Hofheimer Wohnungsbau GmbH**

Elisabethenstraße 1 | 65719 Hofheim

E-Mail: [info@hwb-hofheim.de](mailto:info@hwb-hofheim.de)

[www.hwb-hofheim.de](http://www.hwb-hofheim.de)

Registergericht, AG Frankfurt am Main, HRB 8242

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Bürgermeister Christian Vogt

Geschäftsführer: Norman Diehl, Vorsitzender der Geschäftsführung (Sprecher), Dipl.-Kfm. (FH);

Josef Mayr, Dipl.-Ing. (FH)

Verantwortlich für den Inhalt nach §55 Abs. 2 RStV: Norman Diehl

### **Gestaltung:**

Hauptsache Kommunikation GmbH

Am Untertor 6 | 65719 Hofheim am Taunus

[www.hauptsache-kommunikation.de](http://www.hauptsache-kommunikation.de)

Unseren „Geschäftsbericht 2024“, der ergänzend zu diesem Jahresabschluss erschienen ist, können Sie ebenfalls online unter [www.hwb-hofheim.de](http://www.hwb-hofheim.de) einsehen.