



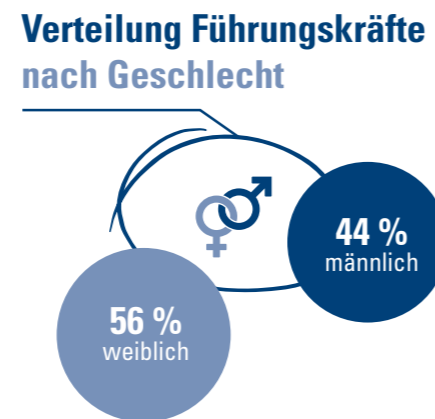
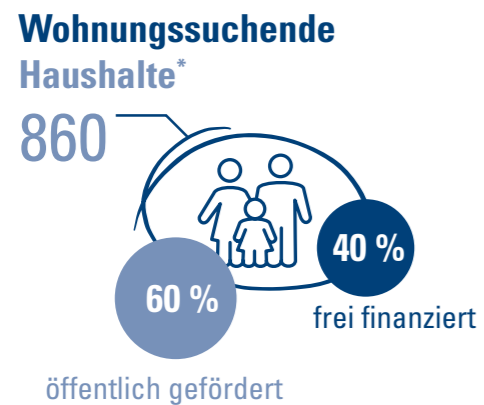
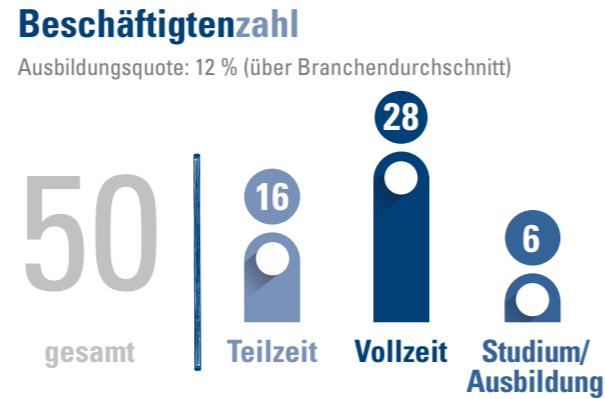
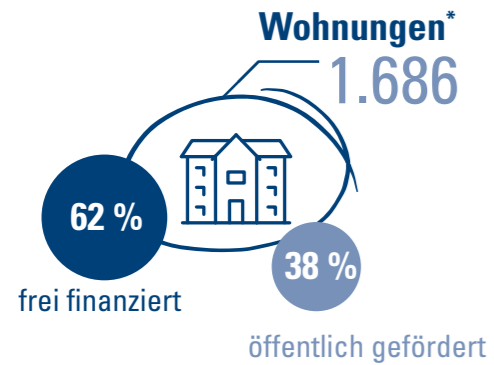
# STADT MACHEN

# TOP FACTS

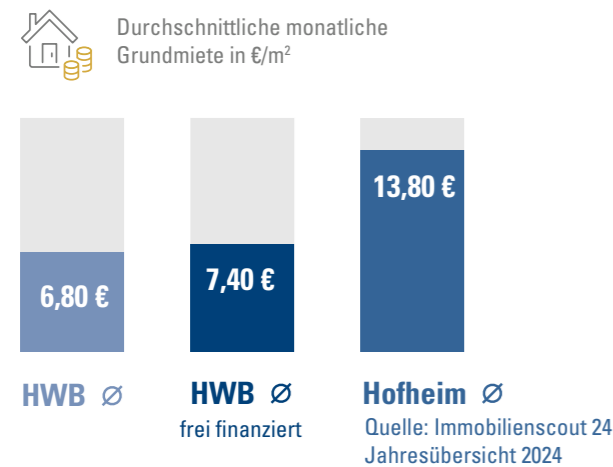
## aus dem Jahr 2024

# STADT MACHEN

## bedeutet mehr als bauen

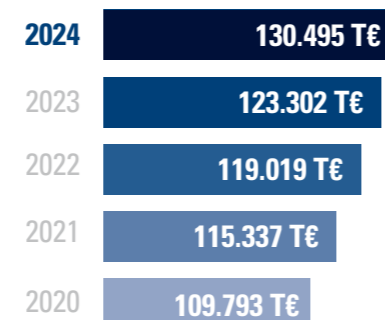


### Mietpreise 2024



\* zum 31.12.2024

### Entwicklung der Bilanzsumme



Vor 99 Jahren wurde die HWB gegründet. Die prinzipielle Startmotivation, nämlich Menschen eine bezahlbare Behausung zu bieten, gilt selbstverständlich noch heute. Was damals niemand ahnen konnte, ist, wie komplex sich Rollenbild und Wirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft im Laufe eines Jahrhunderts entwickeln würden.

Längst ist die HWB zum Strategen, Kümmerer und Partner von Wohnenden, Wohnungssuchenden und Wirtschaftstreibenden geworden.

Die Pflege und Modernisierung des Bestandes, Neubauten, strategische Stadtentwicklung und soziales Management haben auch die Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt.

Das zeigt auch die spezifische Betrachtung unserer Projekte aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr. In Diedenbergen wurde aus einer Vakanz im Ortskern heraus eine intelligente Lösung erarbeitet. Auf dem Gelände rund um das ehemalige Feuerwehrgerätehaus entstand eine neugestaltete Freifläche mit Servicebox, die die Infrastruktur für lokale Events verbessert – genau so, wie die Menschen aus dem Ortsteil sich dies gewünscht hatten.

In Lorsbach entsteht das Projekt „Neue Dorfmitte“ – ein neues vitales Quartier mit Tiefgarage, zwölf geförderten Wohnungen, Kindertagesstätte sowie einer Ladenfläche. Auch in Hofheim-Nord geht es voran. Im „QuartierHochVier“ entstehen auf über 4000 Quadratmetern 64 Mietwohnungen, mit viel Grün und Spielfläche drumherum. Drei Beispiele, die stellvertretend für weitere Maßnahmen stehen, die in Planung sind oder derzeit bereits realisiert werden.

Gleich, wie sich die Rahmenbedingungen auch verändern mögen, fühlen wir uns auch weiterhin einer modernen Auslegung der Idee städtischen Wohnungsbaus verpflichtet.

Wir machen Stadt. Für ein inklusives, vielfältiges und nachhaltiges Gesamtbild. Und das heißt mehr, als nur zu bauen.



Im nächsten Jahr werden wir 100 Jahre. Auf dieses Ereignis freuen wir uns schon sehr und werden es auch gebührend feiern.

Den Jahresabschluss 2024 mit Anhängen und Berichten haben wir online auf unserer Website hinterlegt.

[www.HWB-HOFHEIM.de](http://www.HWB-HOFHEIM.de)



# Wir möchten STADT MACHEN

Was bedeutet „Stadt machen“? Wie versteht die HWB dieses Credo? Statements aus vier Blickwinkeln – aus der und auf die HWB.



**Norman Diehl (Vorsitzender der Geschäftsführung):** Stadtentwicklung wird zu einem zunehmend wichtigen Wirkungsbereich. Als kommunales Wohnungsunternehmen möchten wir unserer Verantwortung gerecht werden und dabei unterstützen, die Stadt lebenswerter zu machen.

Das erreichen wir durch den Bau von dringend erforderlichem bezahlbarem Wohnraum, von Kindertagesstätten, Einzelhandelsflächen, Vereinsräumen oder auch einer Stadtbücherei. Alles Orte der Begegnungen. Kurzum, wir möchten mit den Menschen ‚Stadt machen‘.

„WIR HABEN  
VERANTWORTUNG  
FÜR EINE LEBENS-  
WERTE STADT.“

**Josef Mayr (Geschäftsführer):** ‚Stadt machen‘ heißt für uns sowohl, die Modernisierung des Bestands als auch die Schaffung von neuem Wohnraum.

„STADT  
MACHEN  
HEISST AUCH  
INVESTIEREN.“



„WIR SIND FROH, DASS  
DIE HWB AUCH DAS THEMA  
STADTENTWICKLUNG  
VORANTREIBT.“

**Christian Vogt (Bürgermeister und HWB-Aufsichtsratsvorsitzender):** Wir sind froh, dass die HWB das Thema Stadtentwicklung weiter vorantreibt und uns bei ausgewählten Vorhaben als Projektmanager unterstützt. Gerade vor dem Hintergrund der weltweiten Krisen ist es wichtig, eine Gesellschaft zu haben, die mittlere und niedrige Einkommenschichten bei der Schaffung von Wohnraum im Blick behält.

„AUCH ÖFFENTLICHE  
GEBÄUDE WIE MÄRKTE,  
STADTHALLE UND BÜCHEREI  
STEHEN FÜR EINE LEBENDIGE  
STADTGESELLSCHAFT.“

**Andrea Barz (Mitglied der Geschäftsleitung):**

Unser Property Management ist sowohl kaufmännisch als auch für die technische Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Eigenbestand sowie für Dritte zuständig – dazu zählen örtliche Gastronomiebetriebe, Märkte, die Stadthalle, Parkhäuser, das Capitol 2.0, die Stadtbücherei und andere. All diese Gebäude stehen auch für eine lebendige Stadtgesellschaft.



# DAS JAHR 2024

## Zwölf Monate im Rückspiegel

### Kunst, Mieterbeirat und Wohnprojekte

Beim ersten HWB-Schülermalwettbewerb an der Pestalozzi-Schule setzten sich Motive wie die Bergkapelle und das „Türmchen“ durch – die Bilder schmücken die Hausfassade am Stadtteiltreff Nord.

Ein neuer Mieterbeirat wurde gewählt und der Hofheimer Norden hat seinen beliebten Treffpunkt wieder: Der Stadtteiltreff ist nach eineinhalb Jahren wieder eröffnet inklusive vier neuer Wohnungen.



### Grüne Balkone, kreative Kunst und starke Perspektiven

Der jährliche Wettbewerb um den „schönsten HWB-Balkon 2024“ zeigt, wie Mieterinnen und Mieter ihre Außenflächen in grüne Rückzugsorte verwandeln.

Beim Malwettbewerb mit der Wilhelm-Busch-Schule entstanden prämierte Kunstwerke, hier eins im Hundertwasser-Stil zu sehen, die nacheinander das Langenhainer HWB-Gebäude in der Oranienstraße zieren.

Auch im Bereich Ausbildung ist die HWB aktiv – mit Kooperationspartnern wie dem EBZ bietet sie jungen Talenten attraktive Perspektiven. Wirtschaftlich blickt das Unternehmen auch im Jahr 2024 positiv zurück – trotz anhaltender allgemeiner Krisen.



### Fortschritt und Vielfalt in Hofheims Stadtteilen

In Diedenbergen entstand auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände eine moderne Veranstaltungsfläche, während in Lorsbach der Bau nachhaltiger Wohnhäuser mit begrünten Fassaden und Solartechnik begonnen hat – unser Wohnbauprojekt „Wohnen im Lorsbachtal“.

In der Berliner Straße wurde mit der Aufwertung des Spielplatzes für mehr Sicherheit und Komfort für Kinder gesorgt.

Sportlich wurde es bei der SG Nassau Diedenbergen 1921 e.V.: Das 4. HWB-Fußballcamp begeisterte mit prominenten Gästen von Eintracht Frankfurt.



### Langjährige Treue, Nachhaltigkeit und spannende Projekte

Die HWB ehrte 33 Mieterinnen und Mieter für ihre langjährige Treue bei einer Feier mit Kaffee und Kuchen.

Dank energetischer Maßnahmen bei der Sanierung Am Forsthaus 23/23a profitiert neben der HWB und ihrer Mieterschaft auch unsere Umwelt.

Beim Projekt „Künstlerinnenviertel“ an der Hattersheimer Straße wird ein nachhaltiges und bezahlbares Wohnquartier mit der Projektgesellschaft Horn entwickelt.



# ES GEHT VORAN

## in allen Stadtteilen

Plätze beleben, Lücken schließen, ‚Stadt machen‘ – um Wohnen und Leben in der Kreisstadt auf das bestmögliche Level zu heben. Das war und ist der Hintergrund für die hier beschriebenen Bau- und Entwicklungsprojekte der HWB. Die Ergebnisse können sich im besten Wortsinn sehen lassen.



**Wie Phönix aus der Asche: Weil mit dem Lebensmittelgeschäft Nahkauf eine zentrale Anlaufstelle des Ortes den Flammen zum Opfer fiel, musste in der Lorsbacher Ortsmitte eine Lösung gefunden werden.**

*Das Ziel: Lebensmittelnahver-sorgung wiederherstellen, Wohn-raum schaffen und für Kinder-betreuung sorgen.*

Die HWB heilte die städtebauliche Wunde und schuf ein neues vitales Quartier. Die ‚Neue Dorfmitte‘ umfasst neben einer nicht-öffentlichen Tiefgarage und zwölf geförderten Wohnungen unterschiedlicher Größen, eine Kindertagesstätte für drei U3-Gruppen sowie eine Ladenfläche. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach steht für nachhaltige Energiegewinnung. Zudem wurde in der Hofheimer Straße 53-55 mit dem Bau von 18 geförderten Wohneinheiten begonnen.



**VORHER**

**NACHHER**



**Nutzen Sie unsere Web-site und bleiben Sie immer up to date mit unseren Bauprojekten.**

VORHER



QUARTIER HOCH VIER

NACHHER



**Blick in die nahe Zukunft: Die Visualisierung zeigt, was im Jahr 2027 neue Wohnrealität im Hofheimer Norden werden soll.**

Östlich der Höchster Straße entsteht das Wohnbauprojekt „QuartierHochVier“. Auf über 4000 Quadratmetern errichtet die HWB 64 öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 4450 Quadratmetern Wohnfläche. Die Gebäude werden im KfW-Energiestandard „Klimafreundlicher Neubau“ geplant. Neben den ökonomischen Faktoren spielen ökologische Aspekte eine besondere Rolle: zum

Beispiel hohe Energiestandards, aber auch biodiverse Kriterien in den Grünflächen und begrünte Dachflächen.

Das auf der Baufläche liegende Spielfeld entfällt künftig. Als Ersatz wurde bereits im Vorfeld ein neues Ballsport-Areal auf dem Gebiet zwischen Finanzamt und Feuerwehr in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet.

NACHHER



VORHER

DIEDENBERGEN SERVICEBOX

**Durch den Abriss des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses entstand mitten in Diedenbergen eine Freifläche, die intelligent genutzt wurde.**

Der Platz wurde umgestaltet und eine so genannte Servicebox, das Diddeberjer „Schadullsche“ (Schatzkästchen), installiert, wodurch die Menschen im Ortsteil über einen neuen zentralen Platz für Veranstaltungen und Feste verfügen. Die Box bietet den Vereinen die nötige Infrastruktur – Lagerflächen, eine behindertenfreundliche Unisex-Toilette sowie einen Küchen- und Ausschankbereich.

## Menschen und Projekte in bewegten Bildern



Die Entwicklung und Fertigstellung von Projekten in den Ortsteilen sind Gegenstand diverser Videoclips, die wir für die HWB-Kanäle entwickelt haben und dort ausspielen werden – etwa auf Instagram. Wir haben jeweils an zwei Schauplätzen in Lorschbach und Diedenbergen mit Beteiligten und HWB-Leuten gedreht. Auch eine Drohne war im Einsatz, die eindrucksvolle Perspektiven auf die Projektflächen liefert.



Clips und Details auf unserer Instagram-seite: @hwbhofheim

# 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>

<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

## 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 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

### Konzeption, Gestaltung, Redaktion:

Hauptsache Kommunikation GmbH

Am Untertor 6 | 65719 Hofheim am Taunus

www.hauptsache-kommunikation.de

### Druck:

WIRmachenDRUCK GmbH

Mühlbachstraße 7 | 71522 Backnang

www.wir-machen-druck.de



### Bildnachweise:

Titel-/Innenseiten: Adobe Stock;

S. 4 – 5: Dennis Möbus; S. 6 – 11: HWB



**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)

