

Unternehmensbericht 2024



NHW. Gemeinsam geht mehr.



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

NHW. Gemeinsam geht mehr.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmen

NHW im Überblick	4
Interview mit der Geschäftsführung	6
Vorwort des Ministers	12
Bericht des Aufsichtsrats	14
Corporate Governance Bericht	15
Organe der Gesellschaft	19
Wohnungsbestand	24

Konzernfinanzbericht

Konzernlagebericht	26
Konzernabschluss	58
Bestätigungsvermerk	91

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Profil und Eckdaten	97
Lagebericht	99
Jahresabschluss	123
Bestätigungsvermerk	148
Bericht des Aufsichtsrats	154
Kontakt	155

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Profil und Eckdaten	156
Lagebericht	158
Jahresabschluss	179
Bestätigungsvermerk	198
Kontakt	203

NH ProjektStadt GmbH

Profil und Eckdaten	204
Lagebericht	206
Jahresabschluss	220
Bestätigungsvermerk	227

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Profil und Eckdaten	232
Lagebericht	234
Jahresabschluss	251
Bestätigungsvermerk	263
Kontakt	268

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Profil und Eckdaten	269
Lagebericht	271
Jahresabschluss	287
Bestätigungsvermerk	295
Bericht des Aufsichtsrats	300
Kontakt	301

Nachhaltigkeitserklärung

Einleitung	302
Allgemeine Angaben	304
Umwelt	313
Soziales	329
Governance	344
Anhang	347

Informationen

Über diesen Bericht	349
Glossar	351
Kontakt	354

Unternehmen



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

NHW im Überblick

Unsere Unternehmensgruppe

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Mit unseren rund 900 Mitarbeitenden bewirtschaften wir in 112 Städten und Gemeinden in Hessen mehr als 60.000 Mietwohnungen. Damit gehören wir zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Wir sind eine UnternehmensgruppeWohnungsgesellschaft in öffentlicher Hand. Im Rahmen unseres sozialen Auftrags stellen wir den Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und gestalten ihr Wohnumfeld lebenswert. In diesem Sinne bauen wir unseren Bestand in den kommenden Jahren weiter aus. Dabei behalten wir das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 fest im Blicknehmen wir uns auch der Klimaaufgabe an – interdisziplinär aus einer breiten Aufstellung heraus und zusammen mit unseren Partnern. Denn: **Gemeinsam geht mehr.**

INTERVIEW MIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Nur gemeinsam geht mehr!

Die Gesellschaft erwartet gerade viel von der Wohnungswirtschaft und auch der NHW. Das Land Hessen, die Kommunen, die Mieter und die vielen Stakeholder suchen in einer Zeit des Umbruchs eine verlässliche Größe an ihrer Seite. Die Unternehmensführung nimmt diese Aufgabe an und lädt alle Stakeholder ein mitzumachen.

Herr Dr. Hain: Die NHW hat sich mit der „Strategie 2024+“ ein Kurs-Update gegeben. Was ist der Hintergrund? Was sind die Inhalte?

Dr. Hain: Der Auftrag Klimawende, gestiegene Baupreise und Zinsen sowie die wachsende Regulatorik – dies alles trug dazu bei, dass die Zeit reif für eine Überarbeitung unserer Strategie 2018+ war. Die neue Strategie steht unter dem Motto „Wohnen. Bezahlbar. Nachhaltig.“ und umfasst drei Arbeitsfelder.

Inhalt

„Wir werden täglich beweglicher: Noch mehr lernen. Neues wagen. Darum geht es. Die Digitalisierung hilft uns dabei.“



Dr. Thomas Hain

Erstens: Investitionen. Auch in einem schwierigen Umfeld bauen wir unseren Wohnungsbestand auf hohem Niveau aus. Aufgrund der Marktsituation haben wir im Jahr 2024 dabei auch Wohneinheiten aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen umgeschichtet. Bei Investitionen in den Bestand konzentrieren wir uns auf Maßnahmen, um ein möglichst gutes Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

Zweitens: Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Wir optimieren unsere Bestandsentwicklung, indem wir die Eingriffstiefe pro Gebäude reduzieren, um in der verbleibenden Zeit größere Teile des Portfolios klimaneutral entwickeln zu können. Dabei widmen wir uns unter anderem den Themen klimaneutrale Wärmeversorgung, kommunale Wärmeplanung, digitale Heizungskeller und eigene Energieerzeugung.

Und drittens: Wir verbessern die Zusammenarbeit innerhalb unserer Unternehmensgruppe. Wir wollen mithilfe der Digitalisierung noch beweglicher werden. Außerdem wollen wir unsere Personalstrategie weiterentwickeln, damit wir unter anderem gut auf die Herausforderungen des demografischen Wandels vorbereitet sind.

Der wichtigste Motor für erfolgreiche Entwicklung sind die Menschen. Wie schaffen Sie für sie ein leistungsförderndes Arbeitsumfeld? Welches Mindset brauchen ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter?

Dr. Hain: Richtig, ein gemeinsames und positives Mindset ist die wichtigste Zutat, die wir auf unserem Weg in die Zukunft brauchen. Das Anspruchsvolle daran: Eine solche innere Einstellung lässt sich nicht von oben diktieren. Es ist eine eigenständige Entscheidung jeder und jedes Einzelnen. Damit dieses Mindset wachsen kann, schaffen wir ein Umfeld, in dem sich alle bestmöglich entfalten können. Dazu zählt auch die Umsetzung von New Work: In Abstimmung mit der Führungskraft ist bei uns je nach Tätigkeit bis zu 100 % mobiles Arbeiten möglich.

Unser Alltag entwickelt sich rasant. Das erfordert von jeder und jedem den Mut zum Loslassen und die Offenheit, neue Wege zu gehen. Um diese mit einem gemeinsamen Verständnis zu beschreiten, erarbeiten wir derzeit gemeinsam ein neues Leit- bzw. Markenbild.

Sie sagen, dass wir uns auf Veränderungen einstellen müssen. Wie aber treiben Sie diese bei der NHW konkret und sichtbar voran?

Dr. Hain: Ein schönes Beispiel ist unser Start-up-Accelerator hubitation, über den wir frische Ideen und kreative Ansätze in die Wohnungswirtschaft und damit in unser Unternehmen tragen. Inzwischen haben wir über hubitation gemeinsam mit unsere Partnerunternehmen aus der Wohnungswirtschaft – unseren Associates – mehr als 50 Projekte realisiert. 2024 hat sich im Wettbewerb das Start-up AWATREE aus Celle durchgesetzt. Mit ihm setzen wir gerade ein Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewässerung von Bäumen auf Grünflächen um.

„Verlässliche kommunale Planungen sind entscheidend, damit wir unsere Investitionen sinnvoll und langfristig ausrichten können.“



Monika Fontaine-Kretschmer

Außerdem beschäftigen wir uns sehr konkret mit dem Thema KI und testen verschiedene Lösungen. Microsoft Copilot und ein interner ChatGPT sind schon fester Bestandteil unseres Arbeitsalltags geworden.

Frau Fontaine-Kretschmer, Sie sagen ehrlich: Für die NHW ist das vollständige Erreichen der Klimaziele bis 2045 nicht realistisch. Was kann die NHW leisten? Was sind die strategischen Eckpunkte?

Fontaine-Kretschmer: Im Rahmen unseres Strategiewechsels fokussieren wir uns auf den für uns größten Hebel zur CO₂-Reduzierung: die Dekarbonisierung. Wir verringern den Umfang der Arbeiten bei den Modernisierungsmaßnahmen. So werden wir die Zahl der jährlich sanierten Einheiten massiv erhöhen können – von rund 800 auf über 2.000 Einheiten. Bei den „gering-investiven“ Maßnahmen ersetzen wir die fossilen Heizungen durch Wärmepumpen, gegebenenfalls in Kombination mit Photovoltaik, oder schließen die Haushalte an die Fernwärmeversorgung an. So erreichen wir ein Optimum an CO₂-Einsparungen für möglichst viele Wohnungen.

Da wir eine gute Übersicht über unsere Gebäudebestände haben, wissen wir, wo es weiterhin notwendig sein wird, Dämmmaßnahmen in unterschiedlichem Umfang durchzuführen, um Wärmeverluste und damit hohe Energiebedarfe zu reduzieren.

Welche Rolle spielt die Vernetzung bei der Lösung der Klimafrage?

Fontaine-Kretschmer: Eine entscheidende Rolle! Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft ist eine komplexe, langfristige Aufgabe, die nur im Schulterschluss mit anderen Akteuren gelingen kann. Einzelne Maßnahmen verpuffen, wenn sie nicht eingebettet sind in koordinierte, systemische Strategien. Als Wohnungsunternehmen stehen wir in einem engen Abhängigkeitsverhältnis zu übergeordneten Planungen – zum Beispiel bei der Wärmeversorgung, die zukünftig maßgeblich von der kommunalen Wärmeplanung bestimmt wird. Gleichzeitig können wir unser Wissen über Quartiere, technische Lösungen und Umsetzbarkeit in kommunale Prozesse einbringen. Genau hier liegt ein großes, oft noch ungenutztes Potenzial.

Unsere Investitionen sind auf Jahrzehnte angelegt. Damit wir sie verantwortungsvoll und wirksam tätigen können, brauchen wir frühzeitige, verlässliche Informationen aus der kommunalen Planung. Nur so lassen sich Ziele abstimmen, Ressourcen bündeln und Konflikte vermeiden. Vernetzung ist deshalb kein „nice to have“, sondern Voraussetzung für echten Fortschritt im Klimaschutz.

Inhalt

„Wir sehen in der seriellen Sanierung einen wichtigen Baustein, um die energetische Modernisierung im Bestand künftig deutlich zu beschleunigen.“

Die Transformation zur Klimaneutralität erfordert genau dieses abgestimmte Vorgehen – langfristiges Denken, kluge Investitionen und partnerschaftliches Handeln. Als Unternehmen verstehen wir uns dabei nicht nur als Umsetzer, sondern auch als aktiver Gestalter – im engen Dialog mit Kommunen, Partnern und der Politik.

Wenn Sie früher – um es plakativ zu machen – pro Jahr zehn Bau- und Modernisierungsprojekte durchgeführt haben, sind es heute 20. Was bedeutet das für Ihre Prozesse?

Fontaine-Kretschmer: Das bedeutet, dass wir neue Wege gehen müssen, um steigende Projektzahlen mit gleichbleibender Qualität und vertretbarem Aufwand umsetzen zu können. Ein Lösungsbaustein kann dabei die serielle Sanierung sein. Sie bietet die Möglichkeit, energetische Modernisierungen deutlich schneller und standardisierter durchzuführen als mit konventionellen Methoden. Deshalb haben wir Ende 2024 mit dem Spezialisten Renowate einen Vertrag für ein Pilotprojekt in Maintal-Bischofsheim abgeschlossen. Dort modernisieren wir in diesem Jahr vier Gebäudezeilen aus dem Jahr 1965 mit rund 6.300 Quadratmetern Wohnfläche – seriell, mit vorgefertigten Bauteilen und dem Ziel, den KfW-55-Standard zu erreichen.

Wir erwarten uns von der seriellen Sanierung vor allem eine Beschleunigung der Bauprozesse, eine geringere Belastung für die Mieter und mittelfristig auch Effizienzgewinne, insbesondere durch die gleichbleibende Qualität der Bauausführung, also weg von der Manufaktur hin zu standardisierten Serienprodukten. Auch wenn das Verfahren aktuell noch nicht günstiger ist, als herkömmlich zu modernisieren, sehen wir darin eine Chance für die Zukunft: skalierbar, verlässlich und besser planbar – gerade auch angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels im Bauhandwerk.

Gleichzeitig zeigen wir mit dem Projekt die Umsetzbarkeit für einen Gebäudetyp, der einen großen Teil unseres Bestands ausmacht. Damit schaffen wir die Basis, um serielle Sanierung langfristig als einen festen Bestandteil unserer Modernisierungsstrategie etablieren zu können.

Inhalt

„Wir haben 2024 mehr gebaut als in den letzten 50 Jahren. Wir sind leistungsfähig und bereit, unseren Beitrag für neuen Wohnraum zu leisten.“

Kann sich die NHW Neubau angesichts der Kostensituation überhaupt noch leisten?

Fontaine-Kretschmer: Der Puls schlägt bei uns im Neubaubereich aktuell auf Hochtouren. 2024 ist für uns das erfolgreichste Jahr seit mehr als 50 Jahren. Mit 850 fertiggestellten Wohnungen und 1.300 Wohneinheiten im Bau erreichen wir ein historisches Hoch. Das zeigt: Wir haben als Unternehmen eine enorme Leistungsfähigkeit und den klaren Willen, auch in herausfordernden Zeiten weiter Wohnraum zu schaffen.

Aber wir müssen ehrlich sein: Die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sind so herausfordernd wie nie. Die Baukosten sind massiv gestiegen, die gesetzlichen Anforderungen auf einem Rekordniveau, die Zinsen hoch – und das führt dazu, dass der Markt gerade nirgendwo mehr von allein funktioniert. Bis 2022 konnten wir noch von günstigen Finanzierungen und stabilen Baukosten profitieren. Doch heute sieht die Realität anders aus: Materialpreise sind explodiert, Handwerkerkapazitäten sind knapp, und die hohen Finanzierungskosten machen es fast unmöglich, neue Projekte wirtschaftlich darzustellen. Deshalb brauchen wir ein klares Signal: Eine nachhaltige Förderpolitik, tragfähige Finanzierungsbedingungen und regulatorische Entlastungen – nur gemeinsam können wir das Bauen wieder bezahlbar machen.

Herr Dr. Westphal: Mit der aktuellen Mietenstrategie hat sich die NHW auf eine Begrenzung der Mieten bis 2029 festgelegt. Wie schaffen Sie das trotz steigender Kosten?

Dr. Westphal: Richtig, im Herbst haben wir uns mit dem Land Hessen auf eine neue Mietenstrategie verständigt. Sie legt fest, in welchem Umfang Mieten im Bestand planmäßig und nach Modernisierungen zukünftig steigen dürfen. Ein wichtiger Baustein ist eine prozentuale Kappungsgrenze und ein pauschaler Kappungsbetrag für Mieterhöhungen, die vor allem Haushalten mit geringem Einkommen zugutekommt. Darüber hinaus haben wir uns darauf verständigt, die Mieten ab dem 1. Januar 2025 innerhalb von drei Jahren nur bis maximal 10 % zu erhöhen.

Wie wir das schaffen? Verschiedene Szenarien rechnen, gut wirtschaften und unsere Gewinne reinvestieren. Denn: Als Landesunternehmen unterliegen wir nicht dem Zwang, unsere erwirtschafteten Gewinne komplett an die Gesellschafter auszuschütten. Aber das alles reicht angesichts des hohen Finanz- bzw. Investitionsbedarfs nicht aus. Deshalb sind wir auf Förderprogramme und auch auf Unterstützung des Landes Hessen als unserem Hauptgesellschafter angewiesen. Dafür bleiben wir in einem stetigen konstruktiven Dialog.

Inhalt

„Es geht uns nicht nur um bezahlbares Wohnen, sondern auch um gute Nachbarschaft und gesellschaftlichen Zusammenhalt.“



Dr. Constantin Westphal

Ihre Verantwortung als Vermieter hört nicht vor der Wohnungstür auf. Mit welchen Konzepten stärkt die NHW das soziale Zusammenleben in den Quartieren?

Dr. Westphal: Die Menschen sollen bei uns nicht nur bezahlbar wohnen, sie sollen sich auch wohlfühlen. Deshalb beschäftigen wir uns stets mit der Frage: Was benötigt das Wohnumfeld, damit der Alltag für die Bewohner:innen passt? Innovative Mobilitätskonzepte, Versorgungseinrichtungen, Spielplätze etc. Im Frankfurter Schönhof-Viertel bauen wir nicht nur 2.000 Wohnungen, sondern eben auch eine Schule, fünf Kindertagesstätten, Nahversorger und einen Park mit verschiedenen Freizeitangeboten.

Wichtig ist für uns auch die Beteiligung am bzw. die Unterstützung im Alltag. Dies tun wir direkt oder in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Organisationen. Die Mitarbeitenden unseres Wohn-Service-Teams unterstützen unsere Mieter:innen bei Bedarf z.B. im Haushalt, erledigen Einkäufe oder begleiten sie zum Arzt. Partnern in der Quartiersarbeit stellen wir an zahlreichen Standorten Raum zur Verfügung – für Quartierstreffs und unterschiedliche Angebote für alle Altersgruppen. Dieses soziale Engagement zeichnet uns aus, das wollen wir auch bei zukünftigen Vorhaben integrieren.

Apropos Zukunft: Projektentwicklungen werden immer komplizierter, Sie müssen immer mehr Parameter berücksichtigen. Wo liegen im Moment die großen Herausforderungen?

Dr. Westphal: Neben steigenden Baukosten, überhöhten Baustandards und dem Mangel an Bauland sind es vor allem die weggebrochenen Förderprogramme. Wir hoffen sehr, dass die neue Bundesregierung hier die Priorisierung wieder neu justiert und den Neubau unterstützt. Gut ist, dass unsere Pipeline für Projektentwicklungen gut gefüllt ist.

Wir ernten zurzeit die Früchte, die wir noch vor dem Ukraine-Krieg 2022 mit auskömmlichen Förderprogrammen, günstigeren Marktpreisen für Material- und Bauleistungen und niedrigen Kapitalkosten, gesät haben. So können wir in den nächsten Jahren insgesamt bis zu 2.000 Wohnungen bauen davon rund 1.300 im Rhein-Main-Gebiet.

VORWORT DES MINISTERS



Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundrecht, ein elementarer Baustein für gesellschaftlichen Zusammenhalt und unabdingbar für den sozialen Frieden in unserem Land.

Kaum ein anderes Thema bewegt die Menschen derzeit so stark und emotional wie die Frage nach bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Besonders in den urbanen Zentren Hessens wächst die Einwohnerzahl seit Jahren kontinuierlich. Diese dynamische Entwicklung stellt uns vor große Herausforderungen: Steigende Nachfrage trifft auf ein begrenztes Angebot, und allzu oft erleben Menschen, dass es zunehmend schwieriger wird, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das führt nicht selten zu sozialen Spannungen und Belastungen in den betroffenen Quartieren.

Die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nimmt seit ihrer Gründung eine zentrale Rolle dabei ein, genau diesen Herausforderungen wirksam zu begegnen. Ihr Auftrag ist klar definiert: Es geht um die sichere, nachhaltige und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum.

Inhalt

Dabei stehen nicht kurzfristige Renditeerwartungen im Fokus, sondern langfristige Lebensqualität und soziale Verantwortung. Die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt schafft damit Räume, in denen Gemeinschaft entstehen und soziale Vielfalt gelebt werden kann. Darauf können wir alle gemeinsam stolz sein.

Lebenswerte Quartiere entstehen nicht von allein. Sie benötigen attraktive öffentliche Räume, grüne Oasen mitten in der Stadt und Spielplätze, die Kinder und Familien begeistern und zur Begegnung einladen. Gleichzeitig müssen wir unsere Städte zukunftssicher und klimaresilient machen. Angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels sind begrünte Dächer und Fassaden unerlässlich. Doch dabei gilt stets: Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel dürfen keinesfalls auf Kosten derjenigen gehen, die ohnehin finanziell weniger Spielraum haben und dringend auf bezahlbare Mieten angewiesen sind.

Aus diesem Grund stellt das Land Hessen allein im Jahr 2024 insgesamt rund 780 Millionen Euro für die Förderung bezahlbaren sozialen Wohnraums zur Verfügung. Diese Mittel sind ein klares Bekenntnis dazu, dass Wohnen ein Menschenrecht ist und bezahlbar bleiben muss. Zusätzlich haben wir mit dem neuen Leerstandsgesetz den Kommunen ein wirksames Instrument an die Hand gegeben, um gezielt gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum vorzugehen. Wohnraum ist eine Ressource, die wir nicht verschwenden dürfen. Es darf keine Option sein, Wohnungen grundlos ungenutzt zu lassen – insbesondere in Regionen, wo Menschen händeringend nach einer passenden Unterkunft suchen.

Darüber hinaus setzen wir in der Quartiersentwicklung konsequent auf Integration. Integration bedeutet weit mehr als die bloße Aufnahme von Menschen unterschiedlicher Herkunft: Sie stärkt den sozialen Zusammenhalt und ist zugleich ein bedeutender Faktor für wirtschaftlichen Erfolg und gesellschaftliche Stabilität in unseren Städten und Gemeinden. Die hessische Städtebauförderung unterstützt Kommunen dabei, diese Ziele einer nachhaltigen, inklusiven und solidarischen Stadtentwicklung konsequent umzusetzen.

Wir haben bereits viel erreicht, doch die Herausforderungen bleiben groß und verlangen kontinuierliches Engagement, Mut zur Veränderung und konsequentes Handeln. Ich bin zutiefst überzeugt: Gemeinsam, in enger Kooperation zwischen Land, Kommunen, Unternehmen sowie Bürgerinnen und Bürgern, werden wir diese Herausforderungen meistern – für ein lebenswertes, nachhaltiges und sozial gerechtes Hessen, das niemanden zurücklässt.

Mit besten Grüßen

Kaweh Mansoori

Hessischer Minister

für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2024 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen und acht Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurden zwei Gesellschafterversammlungen durchgeführt und eine Beschlussfassung der genannten Gremien erfolgte im schriftlichen Verfahren.

Die Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt die vorgelegten Jahresabschlüsse sowie die dazugehörigen Lageberichte. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den Konzernabschluss zu billigen, dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Gewinnverwendung zu folgen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Mansoori

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2025

Inhalt

Corporate Governance Bericht

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2024
nach dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK)
des Landes Hessen

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH erklären gemäß Nr. 1.3 des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015:

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und ihre Tochtergesellschaften WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, NH-Projektstadt GmbH, Medien-Energie-Technik GmbH und die Bauland-Offensive Hessen GmbH haben im Geschäftsjahr 2024 den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015 entsprochen und werden den geltenden Empfehlungen auch künftig entsprechen mit Ausnahme folgender Empfehlung(en):

Referenz PCGK	Inhalt	Begründung für Abweichung
Nr. 5.1.8	Keine Übertragung der Entscheidungskompetenz auf Ausschüsse des Überwachungsorgans.	Im Zuge der Einführung des PCGK und der damit einhergehenden Überarbeitung der Geschäftsordnungen wurde diese Vorgabe weitestgehend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Ankauf von Grundstücken (zwischen 10 Mio. € und 20 Mio. €) sowie der Erwerb von Immobilien bzw. schlüsselfertigen Projektentwicklungen (zwischen 20 Mio. € und 60 Mio. €) in der Nassauischen Heimstätte, um diesbezüglich schneller und damit einhergehend wettbewerbsfähiger am Markt agieren zu können.
Nr. 5.2.1	Mitglieder eines Überwachungsorgans sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.	Jedes Aufsichtsratsmitglied verpflichtet sich, zwecks Erstellung der Entsprechenserklärung jährlich zum 01.01. Organfunktionen wie Aufsichtsratsstätigkeiten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kundzutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen. Im Geschäftsjahr 2024 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Herr Prof. Dr. Markus Gwechenberger, Herr Sebastian Papke und Frau Elke Voitl haben Funktionen bei einem wesentlichen Wettbewerber gemeldet und zeitgleich aufgezeigt, warum hierdurch kein Interessenkonflikt entsteht.

Offenlegung der Vergütungen (Vergütungsbericht)

Gemäß Nr. 6.2.1 soll die Gesamtvergütung jedes Mitglieds der Geschäftsleitung individualisiert, aufgeteilt nach erfolgsunabhängigen, erfolgsbezogenen und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung unter Namensnennung in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Dies gilt auch für Leistungen, die dem Mitglied beziehungsweise einem früheren Mitglied der Geschäftsleitung für den Fall der Beendigung seiner Tätigkeit zugesagt oder im Laufe des Geschäftsjahres gewährt worden sind. Der Vergütungsbericht soll auch Angaben zur Art der von der Gesellschaft erbrachten Nebenleistungen enthalten.

Name	Festvergütung	Tantieme kurzfristig	Tantieme langfristig	Nebenleistungen	Jährlich vereinbartes Gesamtbrutto
Herr Dr. Thomas Hain	240.222,33 €	51.000,00 €	9.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	335.222,33 €
Frau Monika Fontaine-Kretschmer	216.278,10 €	45.000,00 €	4.955,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	301.233,10 €
Herr Dr. Constantin Westphal	216.278,10 €	42.500,00 €	6.750,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	300.528,10 €

Im Jahr 2024 ist kein Mitglied der Geschäftsführung ausgeschieden. Infolgedessen wurde keinem der Mitglieder der Geschäftsführung eine Leistungszusage für den Fall der Beendigung der Tätigkeit gegeben.

Gemäß Nr. 6.2.2 soll die Vergütung jedes Mitglieds des Überwachungsorgans individualisiert und aufgegliedert nach Bestandteilen in allgemein verständlicher Form dargestellt werden. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten keine Festvergütung, sondern ein Sitzungsgeld in Höhe von 80,00 € pro Sitzung.

Inhalt

Name	Sitzungsgeld (inkl. Ausschüsse / Tochtergesellschaften)
Staatsminister Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)	0,00 €
Staatsminister Kaweh Mansoori (ab 28.06.2024)	640,00 €
Herr Jens Bersch	960,00 €
Stadtrat Prof. Dr. Markus Gwechenberger*	0,00 €
Herr Oliver Baltes	640,00 €
Frau MdL Elke Barth (ab 28.06.2024)	160,00 €
Staatssekretär Uwe Becker (ab 28.06.2024)	0,00 €
Ministerialrätin Dagmar Brinkmann (bis 28.06.2024)	240,00 €
Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder (bis 28.06.2024)	160,00 €
Herr Ulrich Caspar	240,00 €
Ministerialdirigent Elmar Damm	960,00 €
Herr Uwe Eckart (bis 30.09.2024)	240,00 €
Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann (bis 18.01.2024)	0,00 €
Frau MdL Birgit Heitland (bis 18.01.2024)	0,00 €
Frau MdL Tanja Jost (ab 28.06.2024)	240,00 €
Frau Birgit Jurock (ab 01.10.2024)	80,00 €
Herr Guido Jurock	320,00 €
Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche	800,00 €
Herr MdL Heiko Kasseckert (bis 18.01.2024), (ab 28.06.2024)	80,00 €
Herr Wolfgang Koberg	640,00 €
Stadtverordneter Sebastian Papke	640,00 €
Ministerialrat Dr. Frank Roland	1.280,00 €
Frau Simone Stock	240,00 €
Herr Ulrich Türk	720,00 €
Stadträtin Elke Voitl	400,00 €
Regierungspräsident Mark Weinmeister	160,00 €
Herr MdL Maximilian Ziegler (ab 28.06.2024)	160,00 €

*) Verzichtet auf das Sitzungsgeld

Inhalt

Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2024 aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten fünf Frauen an. Der Frauenanteil betrug also rund 24 %.

ORGANE DER GESELLSCHAFT



Geschäftsführung: Dr. Thomas Hain, Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal

Geschäftsführung

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer

Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin

Dr. Constantin Westphal

Geschäftsführer

Stand 31.03.2025

Prokuristen

Peter Schirra (bis 30.04.2024)

Markus Eichberger (ab 26.01.2024)

Holger Lack

Svetlana Pogoster (ab 26.01.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)

Vorsitzender, Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden

Land Hessen

Kaweh Mansoori (ab 17.06.2024)

Vorsitzender (ab 28.06.2024), Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger

Stv. Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Jens Bersch

Stv. Vorsitzender, Gesamtbetriebsratsvorsitzender, Nassauische Heimstätte Betrieb Süd

Arbeitnehmervertreter

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme

Nassauische Heimstätte Arbeitnehmervertreter

Elke Barth (ab 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Uwe Becker (ab 28.06.2024)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dagmar Brinkmann (bis 28.06.2024)

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dr. Michael Bruder (bis 28.06.2024)

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt Wiesbaden

Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Inhalt

Uwe Eckart (bis 30.09.2024)

KC Recht-Justiziar, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Hildegard Förster-Heldmann (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Birgit Heitland (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Tanja Jost (ab 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Birgit Jurock (ab 01.10.2024)

Fachbereich Mietforderungen / Nebenkosten Frankfurt, Nebenkostenabrechnung

Arbeitnehmersvertreterin

Guido Jurock

Gewerkschaftssekretär, ver.di

Arbeitnehmersvertreter

Dr. Johannes Kalusche

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Heiko Kasseckert (bis 18.01.2024), (ab 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter

Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personalentwicklung, Ausbildung, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreterin

Inhalt

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Mark Weinmeister

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

Maximilian Ziegler (ab 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Stand 31.03.2025

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Hauptausschuss

Staatsminister Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)
Vorsitzender

Staatsminister Kaweh Mansoori (ab 28.06.2024)
Vorsitzender (ab 20.08.2024)

Betriebsratsvorsitzender Jens Bersch
Stv. Vorsitzender

Stadträtin Elke Voitl
Stv. Vorsitzende

Oliver Baltes

Ministerialdirigent Elmar Damm

Ministerialrat Dr. Frank Roland

Stand 31.03.2025

Prüfungsausschuss

Ministerialrat Dr. Frank Roland
Vorsitzender

Wolfgang Koberg
Stv. Vorsitzender

Stadtverordneter Sebastian Papke
Stv. Vorsitzender

Ministerialrätin Dagmar Brinkmann (bis 28.06.2024)

MdL Tanja Jost (ab 20.09.2024)

Ministerialrat Dr. Johannes Kalusche

Ulrich Türk

Gesellschafter

Nassauische Heimstätte

- Land Hessen
- Stadt Frankfurt am Main
- GWI Gewerbeimmobilien GmbH
- Deutsche Rentenversicherung Hessen
- Frankfurter Sparkasse
- bauverein AG
- Stadt Rüsselsheim
- Treuhandverwaltung IGEMET GmbH
- Hattersheimer Wohnungsbau GmbH Stadt Langen
- Stadt Kelsterbach
- Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH Stadt Pfungstadt
- Stadt Oberursel / Ts. Main-Taunus-Kreis
- Hochtaunuskreis Wetterauskreis
- Stadt Mörfelden-Walldorf
- Landkreis Limburg-Weilburg Stadt Erlensee
- Landkreis Groß-Gerau
- Stadt Bad Homburg v. d. H. Stadt Bad Vilbel
- Stadt Neu-Isenburg
- Hessische Landesgesellschaft mbH Stadt Hofheim / Ts.
- Stadt Hadamar

*Nach der Höhe ihrer Anteile,
Stammkapital: 127.430.070,00 Euro
Stand 31.12.2024*

WOHNSTADT

- Nassauische Heimstätte GmbH
- SV Sparkassen-Versicherung Gebäudeversicherung Baden Württemberg AG
- Stadt Kassel
- Kreissparkasse Schwalm-Eder Kasseler Sparkasse
- Sparkasse Werra-Meißner
- Sparkasse Marburg-Biedenkopf
- Sparkasse Bad Hersfeld-Rotenburg
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Marburg Stadt Kirchhain
- GAGFAH GmbH, Bochum
- Handwerkskammer Kassel Stadt Bad Wildungen
- Stadt Großalmerode
- Stadt Hessisch Lichtenau Stadt Homberg
- Stadt Wolfhagen
- Sparkasse Fulda Eigene Anteile

*Nach der Höhe ihrer Anteile,
Stammkapital: 36.722.950,00 Euro
Stand 31.12.2024*

Inhalt

Unser Wohnungsbestand

61.242

Wohnungen

in 112 Städten und Gemeinden

45.415

Wohnungen

in Südhessen

15.827

Wohnungen

in Nordhessen

Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt:

61.242 Wohnungen in 112 Städten und Gemeinden,

Stand 31.12.2024



Inhalt

● Allendorf	36	● Fritzlar	112	● Michelstadt	176
● Alsbach-Hähnlein	5	● Fronhausen	18	● Mörfelden-Walldorf	301
● Babenhausen	206	● Fulda	2.030	● Münzenberg	20
● Bad Emstal	0	● Fuldataal	50	● Neuhof	84
● Bad Hersfeld	726	● Gernsheim	8	● Neu-Isenburg	668
● Bad Homburg	395	● Gießen	140	● Neustadt	30
● Bad Soden	476	● Griesheim	144	● Nidderau	24
● Bad Sooden-Allendorf	1	● Groß-Gerau	102	● Niestetal	77
● Bad Wildungen	312	● Großkrotzenburg	87	● Ober-Mörlen	20
● Battenberg	42	● Groß-Umstadt	36	● Ober-Ramstadt	206
● Baunatal	550	● Gudensberg	129	● Obertshausen	117
● Bensheim	76	● Hanau	2.019	● Oberursel	420
● Bischofsheim	120	● Hattersheim	216	● Offenbach	3.336
● Borken	68	● Helsa	139	● Östrich-Winkel	123
● Breidenbach	56	● Hessisch Lichtenau	150	● Petersberg	108
● Burg	2	● Heuchelheim	180	● Pfungstadt	463
● Burgsolms	40	● Heusenstamm	32	● Raunheim	61
● Butzbach	181	● Homberg	149	● Rödermark	32
● Cölbe	126	● Hünfeld	416	● Rodgau	30
● Darmstadt	1.902	● Kassel	5.283	● Rosbach	78
● Dieburg	39	● Kaufungen	232	● Rotenburg	375
● Dietzenbach	62	● Kelsterbach	844	● Rudesheim	213
● Dillenburg	148	● Kirchhain	401	● Rüsselsheim	464
● Dreieich	1.753	● Korbach	32	● Schöneck	34
● Dreieich-Götzenhain	8	● Kronberg	139	● Schwalbach	1.222
● Ebelshausen	28	● Künzell	72	● Schwalmstadt	144
● Edermünde	60	● Langen	1.231	● Seeheim-Jugenheim	63
● Egelsbach	97	● Lich	24	● Seligenstadt	463
● Eichenzell	10	● Liederbach	30	● Stadtallendorf	888
● Erlensee	149	● Lohfelden	362	● Steinbach	481
● Erzhausen	45	● Lohra	7	● Steinbrücken	30
● Eschborn	327	● Lollar	204	● Vellmar	70
● Eschwege	493	● Ludwigsau	42	● Wetter	122
● Felsberg	42	● Maintal	435	● Wetzlar	815
● Frankfurt	17.190	● Mainz-Amöneburg	24	● Wiesbaden	5.921
● Frenkberg	244	● Mainz-Kastel	268	● Wolfhagen	145
● Friedberg	103	● Marburg	1.266		
● Friedrichsdorf	119	● Melsungen	128		
Gesamt					61.242

Konzernfinanzbericht

KONZERN-LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Grundlagen des Konzerns

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHN-STADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestands und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

Der Verwaltungssitz der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist Frankfurt am Main.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

- NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main
- MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel
- Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main
- Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH nimmt neben ihrer operativen Tätigkeit die Funktion als Holding für diese Beteiligungen wahr.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15](#) 

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17](#) 

+0,7%

BIP 2024 Euro-Raum

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15](#) 

Inhalt

+2,4%

Inflation 2024 Euro-Raum

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29](#) 

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34](#) 

0,1%

BIP 2024 Dtl.

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z. B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

+3,0%

Inflation 2024 Dtl.

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

+6,0%
Arbeitslosenquote 2024

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61](#) 

Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:
Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

83,4Mio.

Bevölkerung Dtl.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.



vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8 [↗](#)

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind oder weil sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

296Mrd. €

Investitionen in den Wohnungsbau 2023

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr. Die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinie bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen von -12 % erwartet. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Inhalt

23.000

GdW, neue Wohnungen 2024

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

+2,1%

GdW, Mieten 2024

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1 % und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Inhalt

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen steht der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.



[vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5 % und 1,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preistrübkänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.



[vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65](#) 

Inhalt

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“



vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3 [↗](#)

Quellen:

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 74.804 (Vorjahr 72.558) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 61.242 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im mietpreisgebundenen und im mietpreisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns bleiben. Sowohl bei der Neubau- als auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere infolge der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Anzahl der Mieterwechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Vermietungsgeschäft beträgt 4,8 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,6 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 78,0 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 71,9 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 82,3 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 76,4 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je Quadratmeter Wohnfläche betrugen 37,70 EUR.

+1,6%

Leerstand

+37,70€

Investitionen / m²

38

MET: Photovoltaikanlagen

Immobiliennahe Dienstleistungen

Zu den Kerngeschäftsfeldern der MET gehören die Erbringung von Dienstleistungen in der Breitbandkabel- und Satellitenempfangstechnologie (Multimedia), die Erbringung von Versorgungsleistungen im Wärme- und Energiebereich sowie das Geschäftsfeld Messdienstleistungen für die Wärme- und Wasserabrechnung; darüber hinaus hat die Gesellschaft im Auftrag der Unternehmensgruppe die Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern (Installation und Wartung) vorgenommen und betreibt 38 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden im Jahr 2024 Dienstleistungen im Bereich Multimediaversorgung in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) entfiel zum 1. Juli 2024 die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Betriebskosten. Dies machte eine grundsätzliche Neuausrichtung des Geschäftsfelds Multimedia mit Wirkung zum 1. Juli 2024 nötig.

Entsprechend hatte die MET bereits am 8. Dezember 2023 nach intensiven Verhandlungen mit Vodafone ein weitreichendes Vertragswerk erfolgreich unterzeichnet, das der MET auch nach Wegfall der Umlagefähigkeit ab 1. Juli 2024 nachhaltig Einnahmen ermöglicht. Aus diesen Einnahmen wird auch der in den kommenden zehn Jahren umzusetzende Glasfaserausbau in den Beständen der NHW finanziert. Der Rahmenvertrag mit Vodafone von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30. Juni 2024 beendet.

Entsprechend diesem neuen Modell fokussiert sich die MET im Multimediabereich seit 1. Juli 2024 als Infrastruktureigentümerin auf den Glasfaserausbau und dessen Betrieb unter Aufrechterhaltung der bisherigen Breitbandkabelstrukturen, so lange wie notwendig.

Die Versorgung von Drittbeständen im Multimediabereich hat die MET zum 1. Juli 2024 eingestellt und konzentriert sich auf den Glasfaserausbau innerhalb des Konzerns.

Im Geschäftsbereich Wärmecontracting werden Heizungsanlagen zur Versorgung von Wohnungen mit Wärme und Warmwasser betrieben.

Im Rahmen der Fokussierung der Immobilienbewirtschaftung der Unternehmensgruppe auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung wird die MET als Wärmecontractor mittels gebäudeweiser oder quartiersbezogener Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnungsanlagen übernehmen.

31.361

Messgeräte

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2024 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben. Das Geschäftsfeld bildet die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ab.

Hierzu wurden in 6.555 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe 31.361 Messgeräte im Berichtsjahr getauscht. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET die Eigenabrechnung im Jahr 2024 für ca. 47.000 WE erbracht.

Zudem erstellte die MET im Drittgeschäft die verbrauchsgerechte Heiz- und Wasser- sowie Betriebskostenabrechnung für ca. 1000 WE.

Rauchwarnmelder

Die verbindliche Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern war nach der Entscheidung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt konzerneinheitlich durch Anmietung erfolgt. Die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder wurden auf die Betriebskosten der Wohnungsmiete umgelegt.

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hatte die MET im April 2013 einen entsprechenden Rahmenvertrag mit Minol geschlossen. Dieser Rahmenvertrag wurde im Jahr 2023 gekündigt und die MET wurde durch die Geschäftsführung beauftragt, das Geschäftsfeld Rauchwarnmelder in Eigenregie umzusetzen. Es wurde entschieden, dass die NHW die Rauchwarnmelder kauft und die MET die Installation und jährliche Wartung und Protokollierung übernimmt.

Der Austausch begann im Januar 2024 und bis zum 31. Dezember 2024 konnten 152.934 Rauchwarnmelder in den Wohnungen getauscht werden. Wichtige Meilensteine waren die Planung und Logistik im vierten Quartal 2023 sowie die schrittweise Installation ab dem ersten Quartal 2024.

In allen auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert. Diese werden in den nächsten Jahren nach Beendigung der technischen Nutzungsdauer in Eigenregie durch neue Geräte getauscht und gewartet.

152.934

Rauchwarnmelder

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden im Jahr 2024 19 Wohneinheiten verkauft. Davon wurden zwölf Wohneinheiten im Rahmen des Verkaufs zweier Mehrfamilienhäuser veräußert. Die beiden zusammenhängenden Mehrfamilienhäuser stammen aus dem Mehrjahresverkaufsportfolio und wurden erst im Jahr 2024 verkaufsfähig. Der Verkauf der weiteren Einheiten erfolgte im Rahmen des Einzelvertriebs entweder an Mieter oder leerstehende Wohnungen am freien Markt.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten im eigenen Bestand entwickelt.

2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Nach zwei schwierigen Vertriebsjahren infolge hoher Kreditzinsen wurde im Jahr 2024 eine Belebung des Immobilienmarktes wahrgenommen. So konnten 81 Eigentumswohnungen verkauft werden. Seit Vertriebsbeginn wurden insgesamt 107 Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

107

Wohneinheiten veräußert

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 236 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rund 163 Mio. EUR.

845

Wohneinheiten fertiggestellt

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2024 befanden sich 224 Eigentumswohnungen und ein Gewerbeobjekt im Frankfurter Schönhof-Viertel sowie 118 Eigentumswohnungen in Frankfurt-Bergen-Enkheim im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden sich in der Planung.

667

**Modernisierungen
abgeschlossen**

193

Aufträge

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

Bestandsinvestitionen setzen sich aus bestandserhaltenden Instandhaltungen und wertverbessernden aktivierungspflichtigen Modernisierungen zusammen. Bei der Modernisierung werden die Gebäude insbesondere energetisch ertüchtigt, die Ausstattung verbessert beziehungsweise die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert beziehungsweise erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert beziehungsweise optimiert. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Modernisierung von insgesamt 667 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 5,9 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 5,1 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. Diese Kosten setzen sich aus Projekten der Vorjahre sowie aus im Bau beziehungsweise Vorbereitung befindlicher Projekte zusammen. 20 neue Wohneinheiten befanden sich 2024 im Bau, sechs Wohnungen konnten im Berichtsjahr bezugsfertig hergestellt werden.

Stadtentwicklung

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

Inhalt

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 111 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 193 (Vorjahr 219) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2024 Finanzierungsmittel von rund 25,4 Mio. EUR (Vorjahr rund 27,6 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 124,4 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen resultieren vor allem aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens um 177,1 Mio. EUR und der Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) um 57,6 Mio. EUR.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 294,2 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten aufgrund von Übergaben von verschiedenen Objekten sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 376,8 Mio. EUR. Demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,6 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 19 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 88,9 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 3,2 Mio. EUR. Dagegen reduzierten sich die Anlagen im Bau aufgrund der jährlichen Bautätigkeit um 31,3 Mio. EUR von 247,0 Mio. EUR auf 215,7 Mio. EUR.

Darüber hinaus reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen um 104,9 Mio. EUR. Diese Reduzierung resultiert aus Umbuchungsabgängen aufgrund von Bezugsfertigstellungen. Die Bauvorbereitungskosten haben sich wiederum um 12,5 Mio. EUR und die technischen Anlagen um 5,9 Mio. EUR erhöht.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 57,6 Mio. EUR. Wesentlich war der Abgang bei den flüssigen Mitteln von 93,3 Mio. EUR aufgrund der Reduzierung des Festgeld- und Tagesgeldbestands. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 31,5 Mio. EUR aufgrund des Baufortschritts von Eigentumswohnungen. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 15,1 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich um 34,1 Mio. EUR auf 1.249,4 Mio. EUR erhöht. Dies ist auf den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2024 von 34,7 Mio. EUR bei einer Dividendenausschüttung für das Jahr 2023 von 0,6 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Rückstellungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 54 TEUR. Dabei stehen dem Rückgang der Pensionsrückstellungen um 118 TEUR die Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 180 TEUR gegenüber.

1,25Mrd. €

BIP 2024 Euro-Raum

Inhalt

35,7%
Eigenkapitalquote

260,9 Mio. €
Investitionen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 43,0 Mio. EUR reduziert und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind um 77,7 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sanken um 1,7 Mio. EUR. Dagegen stiegen die erhaltenen Anzahlungen um 25,5 Mio. EUR.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2023 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 0,5 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 12,3 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 34,7 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 62,9 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten leicht gesunken und beträgt 35,7 % (Vorjahr 36,0 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2024 von 112,4 Mio. EUR im Vorjahr um 93,1 Mio. EUR auf 19,3 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 159,4 Mio. EUR (i. Vj. 133,9 Mio. EUR). Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 260,9 Mio. EUR (i. Vj. 310,3 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 264,5 Mio. EUR (i. Vj. 319,7 Mio. EUR) sowie für den Erwerb einer Beteiligung von 4,8 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 2,0 Mio. EUR (i. Vj. 2,8 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 5,1 Mio. EUR (i. Vj. 5,9 Mio. EUR) und Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 1,8 Mio. EUR (i. Vj. 1,3 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2024 einen Mittelzufluss von 8,5 Mio. EUR (i. Vj. 162,3 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 254,5 Mio. EUR (i. Vj. 273,9 Mio. EUR) standen Tilgungen von 210,8 Mio. EUR (i. Vj. 80,3 Mio. EUR) gegenüber, davon 145,9 Mio. EUR (i. Vj. 21,9 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betrugen 35,1 Mio. EUR (i. Vj. 30,8 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 0,6 Mio. EUR (i. Vj. 0,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Inhalt

34,69 Mio. €

Jahresüberschuss

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 liegt mit 34,69 Mio. EUR rund 15,37 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 464,97 Mio. EUR rund 26,06 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 24,37 Mio. EUR auf 450,72 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 13,10 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 – §559 und Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln sowie entgegenstehend 0,69 Mio. EUR aufgrund gestiegener Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 11,46 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind geringfügig um 0,69 Mio. EUR gesunken.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,65 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um 1,74 Mio. EUR auf 5,00 Mio. EUR gestiegen. Der Grund sind vor allem Erlöse aus Nutzungsentgelten für Netzleitungen.

Die Bestandsveränderungen haben sich um 16,33 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Grund hierfür sind Bestandserhöhungen im Zusammenhang mit Bauaktivitäten sowie gestiegenen Betriebskosten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,96 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 8,08 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hierfür sind insbesondere Rückstellungsaufösungen für den hydraulischen Abgleich sowie für CO₂-Abgaben verantwortlich.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr um 17,92 Mio. EUR auf 214,52 Mio. EUR gestiegen. Während die Betriebskosten aufgrund von höheren Energiepreisen um 21,52 Mio. EUR gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 3,64 Mio. EUR gesunken. Insbesondere der Rückgang von Kosten für den hydraulischen Abgleich um 4,99 Mio. EUR ist hierfür verantwortlich.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind aufgrund von Bauaktivitäten um 8,64 Mio. EUR gestiegen, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sich um 1,93 Mio. EUR reduziert haben.

Inhalt

163,29

Mio. € EBITDA

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 8,54 Mio. EUR gestiegen. Der Grund hierfür neben tariflichen Erhöhungen sind insbesondere 4,32 Mio. EUR Rückstellungen für Mitarbeiter-Treue-Prämien sowie 1,71 Mio. EUR Inflationsausgleich für Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 34,86 Mio. EUR rund 4,51 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus 1,98 Mio. EUR Kostensteigerungen im Zusammenhang mit Umbauten von Geschäftsgebäuden sowie 1,48 Mio. EUR für die zwischenzeitliche Unterbringung von Mietern aufgrund der notwendigen Entmietung von Gebäuden.

Der EBITDA liegt bei 163,29 Mio. EUR und somit 11,82 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund geringerer Sonderabschreibungen um 7,81 Mio. EUR gesunken.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind aufgrund von Neuverschuldung um 3,71 Mio. EUR angestiegen. Die Zinserträge sind um 0,96 Mio. EUR gesunken.

Die Erträge aus Beteiligungen sind um 0,18 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern sind um 0,22 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Jahresüberschuss liegt 8,39 Mio. EUR über dem Planwert für 2024. Hierfür sind insbesondere geringere Kosten für modernisierungsbegleitende Instandhaltung und höhere sonstige betriebliche Erträge infolge der Auflösung von Rückstellungen verantwortlich.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit und die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sowie der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Konzerns

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Konzerns als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind die Ziele, das Prinzip, die Elemente, Grundsätze sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung Compliance-relevanter Erfordernisse.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung beziehungsweise Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft finden, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung auswirken. Hierzu gehören auch die eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender beziehungsweise laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen beziehungsweise hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mithilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen eines Tax-Compliance-Managementsystems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum, um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren oder um Regelverstöße geht. Hierzu nutzen wir auch das konzernweite Compliance-Hinweisgebersystem. Auf berechnigte Einwände reagieren wir entsprechend.

Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit weiterhin Unsicherheiten ausgesetzt. Das aktuelle Zinsniveau sowie Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Neubautätigkeit.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Bebauung im Anlagevermögen entwickelt. Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungen neuer Wohneinheiten im Bestand ist die energetische Aufwertung des Anlagevermögens geplant. Die Risiken aus diesen einzelnen Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerrichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe dar. Im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsfelds Multimedia infolge des TKMoG wurde die Richtlinie grundlegend überarbeitet, sodass sie inzwischen lediglich den Glasfaserausbau beschreibt.

Der notwendige Umstieg auf erneuerbare Energien bedingt einen Brennstoffwechsel bei neuen und zu modernisierenden Heizanlagen. Hierbei sind die Investitionskosten der Neuanlagen (vor allem Wärmepumpen) sehr viel höher als bei bisherigen fossilen Anlagen. Gewonnene Erfahrungen im Realbetrieb von bisher eingebauten Wärmepumpenanlagen wird die MET im Jahr 2025 anwenden, um einen technisch und wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb von möglichst wenig komplexen Anlagen zu gewährleisten.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen für die Zukunft zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken zählen beispielsweise die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmen im Rahmen unserer Bautätigkeiten kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftungen nach sich ziehen.

Aufgrund von ggf. unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen. Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die stetig anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung oder Neubau.

Finanzielle Risiken

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich überwiegend fortzusetzen, mit einer Erholung letztendlich. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7 % und einen Rückgang der Inflation auf 2,1 %. Darüber hinaus erwarten Marktteilnehmer im Jahr 2025 Zinssenkungen der EZB auf 2 %, was für sie darauf hinweist, dass die Inflation zu einer Nebenbedingung der Geldpolitik wird. Mit quantitativen Lockerungen der Geldpolitik wird im Jahr 2025 nicht gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt, besonders im Wohnimmobiliensegment, sollte sich teilweise erholen, aber angespannt bleiben.

 <https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick,Seiten6-7> 

Die Unternehmensgruppe ist von diesem angespannten wirtschaftlichen Umfeld unmittelbar betroffen. Dennoch stellen wir derzeit noch keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung fest; die erhöhten Zinsniveaus bei Neukreditaufnahmen erhöhen allerdings den Druck auf die Rentabilität neuer Investitionsprojekte.

Inhalt

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen infolge der Erhöhung des Marktzinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung & Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Unternehmensgruppe relevant:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität, auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung, des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern und in Verbindung mit einem gezielten und energetischen Neubau somit die Nachhaltigkeit des Bestands sichern.

Inhalt

Für das Jahr 2024 ist in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/ Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern sind Fortentwicklungen geplant, sodass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

Die MET plant im Geschäftsfeld Abrechnung/Messdienst einen Ausbau der Tätigkeiten im Drittgeschäft.

Chancen aus den Projekten

Die Zusammenführung der konzernweiten Aktivitäten rund um Photovoltaik und Ladeinfrastruktur in einem Fachbereich der MET bietet die Chance, durch die zentrale Steuerung dieser Themen zukünftig eine weiter verbesserte Wirtschaftlichkeit der getätigten Investitionen zu erreichen.

Finanzielle Chancen

Der Zugang zu den Finanzmärkten wird wesentlich beeinflusst durch die hohe Bonität und das Investment Grade Rating der Nassauischen Heimstätte. Das stabile Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe und die erwartbar weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt zum Erhalt des positiven Ratings auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bei.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunfts-sichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28](#) 

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.](#) 

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31. Dezember 2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher unter anderem die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9](#) 

Inhalt

rund 170

Indikatoren

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion der Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO₂-Intensität des Bestands um 3,9 % auf 24,8 kg CO₂/m²a
- 854 durchgeführte Modernisierungen

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164](#) 

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 34 u. 35](#) 

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Know-how-Aufbau voranzubringen.

 [Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050, S. 115 ff.](#) 

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer Online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:
Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2025 sind in der Unternehmensgruppe Kosten für Instandhaltung in Höhe von 89,8 Mio. EUR (Fremdkosten und Handwerkerservice) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 114,3 Mio. EUR (Fremdkosten und Eigenleistungen) geplant. Diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechen der geplanten Modernisierung inklusive energetischem Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapitalerhöhung. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen verbessern und damit deren Vermietbarkeit sichern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Klimastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, der Entwicklungen auf den Finanzmärkten sowie der stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen an unsere Wohnungsbestände ist ein Umdenken in der Investitionstätigkeit erfolgt; ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrategisch wünschenswert, aber mit Blick auf die Wohnungsbestandsgröße in Summe nicht leistbar.

So werden zukünftig vermehrt sogenannte geringinvestive Maßnahmen umgesetzt, die den Fokus auf Umstellung zu fossilfreien Energieträgern beziehungsweise Vermeidung von Treibhausgasemissionen (CO₂) haben.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2025 sieht gemäß aktueller Planung den Baubeginn von einer Maßnahme mit insgesamt 520 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand vor. Hierfür sind Mittel in Höhe von 222 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist in Frankfurt-Niederrad der Baubeginn von 107 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestands am freien Markt.

Für 2025 wird von einer Stabilisierung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens ausgegangen.

Die Ertragslage wird trotz Inflation und weiterhin hoher Zinsen als solide beurteilt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem Jahresüberschuss von 29,1 Mio. EUR gerechnet.

Baustart für 520

neue Wohnungen

Inhalt

Die wichtigsten Positionen aus dem Wirtschaftsplan sind in Mio. EUR:

In Mio. EUR	IST 2024	Plan 2025
Sollmieten	323,7	339,5
Erlösschmälerungen	11,5	12,8
Instandhaltungsaufwendungen	71,9	80,8
Personalaufwand	84,7	87,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	34,9	37,2
Abschreibungen	98,7	106,5
Zinsaufwendungen	35	39,5
Konzernjahresüberschuss	34,7	29,1

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rund 34,9 % prognostiziert.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst

In der Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte am 13. Juli 2023 wurde eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung wurden fünf Jahre festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von mindestens 33 % beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2026 bestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung der Nassauischen Heimstätte am 30. September 2015 informierte die Geschäftsführung das Gremium über das angestrebte Ziel, die zweite und dritte Führungsebene mittelfristig jeweils mindestens mit einem Drittel Frauen zu besetzen. Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die zweite Führungsebene 27 % und für die dritte Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt. Die Ziele konnten teilweise nicht erreicht werden. An den Zielgrößen wird festgehalten.

Inhalt

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der zweiten Führungsebene ist der Frauenanteil gleichfalls unverändert bei 31 %. In der dritten Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % auf 34 % leicht gestiegen.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

Inhalt

Konzern-Bilanz

zum 31.12.2024

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	1.415.941,00	1.244.632,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.722.834.580,01	2.428.656.024,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	104.454.476,78	104.138.583,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.419.750,55	33.461.778,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	972.729,02
5. Bauten auf fremden Grundstücken	150.092,22	158.880,99
6. Technische Anlagen	16.795.444,64	10.825.516,72
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.663.824,23	7.219.320,35
8. Anlagen im Bau	215.651.042,74	246.938.544,64
9. Bauvorbereitungskosten	46.596.563,39	34.143.999,96
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	104.942.320,60
	3.148.538.503,58	2.971.457.699,05
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00	215.600,00
2. Beteiligungen	5.348.798,34	548.477,61
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	41.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	54.103,25	62.021,48
	46.888.576,38	42.096.173,88
	3.196.843.020,96	3.014.798.504,93
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.353.564,62	43.324.379,84
2. Bauvorbereitungskosten	2.077.392,29	2.817.049,57
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16	2.515.543,16
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	74.872.119,85	43.365.980,46
5. Unfertige Leistungen	140.512.124,12	125.407.037,47
6. Andere Vorräte	2.539.805,77	3.346.077,40
	250.870.549,81	220.776.067,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5.655.066,87	5.367.660,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	529.873,71	1.263.905,41
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.852.331,52	1.821.322,57
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.347.726,10	59.393,15
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.189,11	66.331,95
6. Sonstige Vermögensgegenstände	16.683.845,13	14.273.681,54
	28.157.032,44	22.852.295,25
III. Wertpapiere		

Inhalt

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
In EUR		
Sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.286.956,82	112.553.441,88
	298.314.539,07	356.181.805,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	3.021.914,90	2.762.345,89
	3.498.179.474,93	3.373.742.655,85

Inhalt
Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	127.430.070,00	127.430.070,00
II. Kapitalrücklage	392.821.008,48	392.821.008,48
III. Gewinnrücklage	620.462.37,33	607.622.471,17
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	67.523.341,02	66.990.875,13
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65	200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	352.469.766,66	340.162.325,39
	1.140.713.456,81	1.127.873.549,65
IV. Bilanzgewinn	92.391.555,32	71.464.763,25
	1.233.105.012,13	1.199.338.312,90
V. Anteile anderer Gesellschafter	16.262.989,78	15.913.793,56
	1.249.368.001,91	1.215.252.106,46
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	2.859.671,63	1.296.019,98
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.683.220,00	7.800.748,00
2. Steuerrückstellungen	136.034,00	144.045,03
3. Sonstige Rückstellungen	31.933.926,65	31.754.206,16
	39.753.180,65	39.698.999,19
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.360.960.908,00	1.403.925.046,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	565.581.323,32	487.889.921,61
3. Erhaltene Anzahlungen	186.916.182,43	161.411.010,26
4. Verbindlichkeiten aus Betreuung		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.728.091,66	12.150.336,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.592.820,26	15.330.079,19
5. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	6.546.284,36	6.124.049,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.120.103,30	1.682.176,70
	2.151.445.713,33	2.088.512.619,24
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	54.752.907,41	28.982.910,98
	3.498.179.474,93	3.373.742.655,85

Inhalt

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	450.721.186,85	426.355.152,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.021.236,40	2.715.299,00
c) aus Betreuungstätigkeit	7.228.578,25	6.577.614,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.000.421,94	3.263.968,15
	464.971.423,44	438.912.033,93
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	45.871.568,76	29.538.019,46
3. andere aktivierte Eigenleistungen	14.637.501,74	15.595.988,75
4. sonstige betriebliche Erträge	10.572.201,39	2.492.372,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	214.521.152,77	196.600.054,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	29.724.697,02	21.083.395,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.983.278,22	10.915.264,80
	253.229.128,01	228.598.715,22
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	68.828.042,23	59.894.630,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.844.941,43	16.233.727,48
	84.672.983,66	76.128.358,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	98.733.728,41	106.547.572,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	34.855.677,45	30.341.080,07
9. Erträge aus Beteiligungen	2.307.007,96	2.125.686,62
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.566,73	1.450,29
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.799.591,10	3.756.971,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	34.989.604,50	31.280.957,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 110.022,26	90.674,17
14. Ergebnis nach Steuern	34.789.761,35	19.435.166,11
15. Sonstige Steuern	100.126,86	115.692,19
16. Konzernjahresüberschuss	34.689.634,49	19.319.473,92
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	58.051.117,05	52.731.801,58
18. Auf andere Gesellschafter entfallende Gewinne/Verluste	349.196,22	586.512,25
19. Konzernbilanzgewinn	92.391.555,32	71.464.763,25

Inhalt

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

In TEUR			2024	2023
1.		Jahresüberschuss	34.690	19.319
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	98.734	106.548
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	43	1.388
4.	+/-	Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	- 9.403	- 1.235
5.		Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 49.120	- 54.377
6.		Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	55.857	39.870
7.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.341	- 1.520
8.	+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	32.188	27.523
9.	-	Sonstige Beteiligungserträge	- 2.307	- 2.126
10.	+	Ertragsteueraufwand	- 110	91
11.	-	Ertragsteuerzahlungen	102	- 1.616
12.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	159.333	133.865
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 645	- 749
14.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.038	2.810
15.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 264.487	- 319.698
16.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8	109
17.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 4.800	0
18.		Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	1.816	1.296
19.	+	Erhaltene Zinsen	2.801	3.758
20.	+	Erhaltene Dividenden	2.307	2.126
21.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 260.962	- 310.348
22.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	254.528	273.931
23.	-	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 64.912	- 58.414
24.	-	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 145.917	- 21.925
25.	-	Gezahlte Zinsen	- 35.067	- 30.848
26.	-/+	Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	- 574	307
27.	-	gezahlte Dividenden an Gesellschafter	422	- 768
28.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.480	162.283
29.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 93.149	- 14.200
30.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	112.416	126.616
30.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.267	112.416
		Zusammensetzung des Finanzmittelfonds	31.12.2024	31.12.2023
		Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.287	112.554
		Jederzeit fällige Verbindlichkeiten (-) gegenüber Kreditinstituten	- 20	- 138
			19.267	112.416

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenka- pital
	Gewinnrücklagen							
In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz-Gewinn		
Stand am 01.01.2024	127.430.070,00	392.821.008,48	66.990.875,13	200.469.270,65	340.162.325,39	71.464.763,25	15.913.793,56	1.215.252.106,46
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 573.739,04	0,00	- 573.739,04
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	532.465,89	0,00	12.307.441,27	- 12.839.907,16	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.340.438,27	349.196,22	34.689.634,49
Stand am 31.12.2024	127.430.070,00	392.821.008,48	67.523.341,02	200.469.270,65	352.469.766,66	92.391.555,32	16.262.989,78	1.249.368.001,91

Inhalt

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenka- pital
	Gewinnrücklagen							
In EUR	Gezeichnetes Kapi- tal	Kapitalrücklage	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz-Gewinn		
Stand am 01.01.2023	127.430.070,00	392.821.008,48	66.263.246,48	200.469.270,65	325.119.668,44	69.269.857,10	15.327.281,31	1.196.700.402,46
Ausschüttungen	0	0	0	0	0	- 767.769,92	0	- 767.769,92
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0
Einstellungen in Rücklagen	0	0	727.628,65	0	15.042.656,95	- 15.770.285,60	0	0
Konzernjahresüberschuss	0	0	0	0	0	18.732.961,67	586.512,25	19.319.473,92
Stand am 31.12.2023	127.430.070,00	392.821.008,48	66.990.875,13	200.469.270,65	340.162.325,39	71.464.763,25	15.913.793,56	1.215.252.106,46

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss umfasst das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main (im Folgenden Nassauische Heimstätte genannt), das Tochterunternehmen WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH (im Folgenden WOHNSTADT genannt), das Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH (im Folgenden NH ProjektStadt genannt) und das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik GmbH (im Folgenden MET genannt). Die Jahresabschlüsse dieser vier in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2024 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte hat seinen Sitz in 60594 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Es ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HR B 6712 geführt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

II. Konsolidierungskreis

Das Mutterunternehmen ist die Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main. Die Nassauische Heimstätte stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Konsolidierungskreis auf.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital		
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main	100		Mehrheit der Stimmrechte
MET Medien-Energie-Technik GmbH Kassel	100	2)	Mehrheit der Stimmrechte
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel	88,95	1)	Mehrheit der Stimmrechte

1) Anteil berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um die eigenen Anteile des Tochterunternehmens.
2) Davon 100,00 % im Anteilsbesitz der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Folgende Tochterunternehmen wurden gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital in %	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag in TEUR	Umsatzerlöse in TEUR	Bilanzsumme in TEUR
Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	115	100	- 16	36	225
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main	6.562	60	275	346	6.803

Wie aus den Umsatzerlösen und den Bilanzsummen zu erkennen ist, sind die Gesellschaften auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsummen betragen 0,2 %, die Umsatzerlöse 0,1 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Assoziierte Unternehmen wurden unter Anwendung von § 311 Abs. 2 HGB im Konzernabschluss aufgrund untergeordneter Bedeutung als Beteiligungen ausgewiesen:

Inhalt

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	in TEUR	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾	3.975	33,33	96	1.021	4.888

1) Stand vom 31.12.2023

Wie aus den Umsatzerlösen und der Bilanzsumme zu erkennen ist, ist die Gesellschaft auch in ihrer Gesamtheit für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Die Bilanzsumme beträgt 0,1 %, die Umsatzerlöse 0,2 % der jeweiligen Konzernzahlen.

Aufgrund der für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage untergeordneten Bedeutung für den Konzernabschluss werden die Angaben zu den Anteilen an sonstigen Unternehmen gemäß § 313 Abs. 3 Satz 4 HGB nicht gemacht.

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

III. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Die Kapitalkonsolidierung der WOHNSTADT erfolgte nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB. Bei der Kapitalkonsolidierung wurde der Beteiligungsbuchwert mit dem um die Anteile Dritter gekürzten Eigenkapital der Tochtergesellschaft verrechnet. Die Erstkonsolidierung der WOHNSTADT erfolgte zum 1. Januar 2005 (Erwerb der Anteile). Bei der Erstkonsolidierung der WOHNSTADT ergab sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von 39.761.128,08 EUR, der den stillen Reserven bei den Grundstücken des Sachanlagevermögens innerhalb der Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (39.401.004,53 EUR) sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (360.123,55 EUR) zugeordnet wurde.

Die Erstkonsolidierungen im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte erfolgten für die NH ProjektStadt zum 1. Januar 2013 und für die MET zum 1. Januar 2015 im Rahmen der Neubewertungsmethode.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind gegeneinander verrechnet worden. Darüber hinaus wurden Zwischengewinne eliminiert.

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Unternehmen WOHNSTADT, NH ProjektStadt und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2024, aufgestellt.

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Latente Steuern

Zwei von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Bei diesen bestehen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Konzernbilanz nicht angesetzt werden, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Auf die Aktivierung latenter Steuern auf die vorhandenen körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge wird ebenfalls verzichtet. Für die durch die Kapitalkonsolidierung bewirkte Verminderung der Unterschiede zwischen den Ansätzen der Grundstücke der WOHNSTADT in Handels- und Steuerbilanz wird kein passiver latenter Steuerposten im Konzernabschluss gebildet, weil insofern keine Steuerbelastung entstehen wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,658 % (Nassauische Heimstätte) beziehungsweise 29,125 % (WOHNSTADT) vorgenommen.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die entgeltlich erworbene Software wird linear über Zeiträume zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB Gemeinkosten für Fertigung und Verwaltung in angemessener Höhe.

Inhalt

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die **technischen Anlagen und Maschinen**, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 %, Rauchwarnmelder und E-Ladestationen werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 10 % abgeschrieben, die Kabelfernseh- und Satellitenanlagen werden über einen Zeitraum von sechs bis zehn Jahren und die Messeinrichtungen werden mit 10 bis 20 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bilanziert.

Die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungswerten angesetzt. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Insgesamt sind vier Beteiligungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten der **Bauvorbereitungskosten**, der **unfertigen Erschließungsmaßnahmen** und der **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen und Eigenleistungen) angesetzt.

Inhalt

Der niedrigere beizulegende Wert bei den **unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem nicht umlagefähigen Anteil, der auf leerstehende Wohnungen entfällt. Hierfür wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Heizölvorräte betreffen Mietwohnungen und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Vermietung werden mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen pauschal wertberichtigt, uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

Guthaben bei Kreditinstituten sowie der **Kassenbestand** wurden zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** umfasst Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert angesetzt.

Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden erhaltene Zuschüsse für energieeffiziente Maßnahmen an den Gebäuden passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren aufgelöst.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurden der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz von 1,90 % (i. Vj. 1,82 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (i. Vj. 1,74 %) angesetzt.

Inhalt

Als Gehaltstrend wurden 0,0 % (Vorjahr 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) verwendet.

Es wird wie im Vorjahr von einer Fluktuation von 0 ausgegangen.

Die Versorgungszusage eines ehemaligen Geschäftsführers bestimmt sich nach den beamtenrechtlichen Vorschriften. Sie beruht auf der Mitgliedschaft der WOHNSTADT bei der Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel. Der Anspruch der Versorgung entspricht den in Hessen für Beamte auf Zeit, die Wahlbeamte sind, geltenden Vorschriften. Die Versorgung umfasst Alters- und Erwerbsminderungsrente sowie Hinterbliebenenrente für Witwen und Waisen des Versicherten.

Für einen ehemaligen Geschäftsführer, dessen Versorgungszusage vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurde und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt wird, wird das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 529 TEUR (Vorjahr 537 TEUR).

Im Jahr 2024 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 209 TEUR (ausschließlich für die ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene) geleistet.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase), das sogenannte Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeitphase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inklusive Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens acht Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % (i. Vj. 0,99 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

Inhalt

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Vereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsrückstände der Gesellschaft.

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,55 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für ein Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** umfassen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

V. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns ist im Folgenden dargestellt:

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.503.100,57	645.407,74	0,00	0,00	11.148.508,31	9.258.468,57	474.098,74	0,00	9.732.567,31	1.415.941,00	1.244.632,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.141.013.143,37	131.843.721,29	- 1.282.782,36	254.966.659,91	4.526.540.742,21	1.712.357.118,56	92.079.583,82	- 730.540,18	1.803.706.162,20	2.722.834.580,01	2.428.656.024,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	142.383.817,00	955.411,55	0,00	0,00	143.339.228,55	38.245.233,13	639.518,64	0,00	38.884.751,77	104.454.476,78	104.138.583,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.461.778,09	29.227,00	- 71.254,54	0,00	33.419.750,55	0,00	0,00	0,00	0,00	33.419.750,55	33.461.778,09
4. Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
5. Bauten auf fremden Grundstücken	303.441,94	0,00	0,00	0,00	303.441,94	144.560,95	8.788,77	0,00	153.349,72	150.092,22	158.880,99
6. Technische Anlagen und Maschinen	26.080.654,03	7.739.847,22	0,00	1.262.324,83	35.082.826,08	15.255.137,31	3.032.244,13	0,00	18.287.381,44	16.795.444,64	10.825.516,72
7. Technische Anlagen und Maschinen	21.000.856,46	2.738.488,20	- 227.416,05	55.142,76	23.567.071,37	13.781.536,11	2.349.127,08	- 227.416,05	15.903.247,14	7.663.824,23	7.219.320,35
8. Anlagen im Bau	246.938.544,64	100.443.091,12	- 236.172,15	- 131.494.420,87	215.651.042,74	0	150.367,23	- 150.367,23	0,00	215.651.042,74	246.938.544,64
9. Bauvorbereitungskosten	34.247.125,11	20.823.128,25	- 73.806,91	- 8.296.757,91	46.699.688,54	103.125,15	0,00	0,00	103.125,15	46.596.563,39	34.143.999,96
10. Geleistete Anzahlungen	104.942.320,60	0,00	0,00	- 104.942.320,60	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	104.942.320,60
	4.751.344.410,26	264.572.914,63	- 1.891.432,01	11.550.628,12	5.025.576.521,00	1.779.886.711,21	98.259.629,67	- 1.108.323,46	1.877.038.017,42	3.148.538.503,58	2.971.457.699,05
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	215.600,00
2. Beteiligungen	2.282.244,72	4.800.320,73	0,00	0,00	7.082.565,45	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	548.477,61	556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	41.270.074,79
4. Sonstige Ausleihungen	62.021,48	0,00	- 7.918,23	0,00	54.103,25	0,00	0,00	0,00	0,00	62.021,48	72.136,18
	43.829.940,99	4.800.320,73	- 7.918,23	0,00	48.622.343,49	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	42.096.173,88	42.113.881,26
	4.805.677.451,82	270.018.643,10	- 1.899.350,24	11.550.628,12¹⁾	5.085.347.372,80	1.790.878.946,89	98.733.728,41	- 1.108.323,46	1.888.504.351,84	3.196.843.020,96	3.014.798.504,93

1) Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

Inhalt

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau sind im Geschäftsjahr 2024 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 3.090 TEUR (i. Vj. 3.084 TEUR).

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** betreffen Anteile an einem Wertpapier-Spezialfonds.

Die **sonstigen Ausleihungen** betreffen größtenteils Darlehen an Mitarbeiter.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 140,4 Mio. EUR (i. Vj. 125,1 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Zusammensetzung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände**, ihre Fristigkeiten sowie die Mitzugehörigkeit zu einem anderen Posten der Bilanz ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2024

	Bilanzausweis		davon	
In EUR		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteili- gungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.852.331,52	0	693.890,15	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.347.250,10	0	0	6.124,99
Sonstige Vermögensgegenstände	16.684.321,13	11.103.573,07	29.425,44	105.244,55
	21.883.902,75	11.103.573,07	723.315,59	111.369,54

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2023

	Bilanzausweis		davon	
In EUR		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteili- gungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.821.322,57	0	628.367,73	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	0	0	15.101,85
Sonstige Vermögensgegenstände	14.273.681,54	9.286.250,50	28.579,50	31.764,67
	16.154.397,26	9.286.250,50	656.947,23	46.866,52

Inhalt

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren aus dem Cash-Pooling der Bauland-Offensive Hessen GmbH.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten abgegrenzte Zinserträge in Höhe von 66 TEUR (i. Vj. 306 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 9.227 TEUR (i. Vj. 5.281 TEUR).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 127.430 TEUR (i. Vj. 127.430 TEUR) und betrifft das Stammkapital der Nassauischen Heimstätte.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 574 TEUR (i. Vj. 768 TEUR) ausgeschüttet.

Gewinnrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 39. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 28. Juni 2024 sind 574 TEUR des Jahresüberschusses 2023 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 8,7 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden.

Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2023 in Höhe von 3,6 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 0,5 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2023 des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 5,1 Mio. EUR von insgesamt 28,7 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2024 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenständen gutgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 7.683 TEUR (Vorjahr 7.801 TEUR).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt einen Wert in Höhe von -52 TEUR (Vorjahr 74 TEUR). Der Unterschiedsbetrag war im Vorjahr gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n. F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit für das Jahr 2023.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 3,0 Mio. EUR (i. Vj. 3,8 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,1 Mio. EUR (i. Vj. 2,1 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 7,7 Mio. EUR (i. Vj. 3,9 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 5,4 Mio. EUR (i. Vj. 5,6 Mio. EUR) und Altersteilzeit 1,5 Mio. EUR (i. Vj. 2,2 Mio. EUR). Darüber hinaus wurden Rückstellungen für die CO₂-Kostenerstattung von 1,1 Mio. EUR (i. Vj. 2,1 Mio. EUR) gebildet.

Die Verbindlichkeiten, deren Restlaufzeiten und Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten stellen sich wie folgt dar:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung 2024

	Bilanzausweis	Restlaufzeit		davon durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
In EUR				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.360.960.908,00	59.370.681,39	1.301.590.226,61	913.327.917,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	565.581.323,32	10.617.077,24	554.964.246,08	500.487.040,37
Erhaltene Anzahlungen	186.916.182,43	184.138.069,30	2.778.113,13	0,00
	2.113.458.413,75	254.125.827,93	1.859.332.585,82	1.413.814.957,62
				1.401.394.398,33

Inhalt

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten 2024

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.360.960.908,00	161.870.423,01	240.139,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	565.581.323,32	51.640.696,18	0
Erhaltene Anzahlungen	186.916.182,43	597.893,45	4.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.592.820,26	7.773,28	0
	2.127.051.234,01	214.116.785,92	244.639,51

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung 2023

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
In EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01	65.497.975,60	1.338.427.070,41	1.005.042.752,22	1.106.903.387,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61	9.014.602,01	478.875.319,60	441.554.530,03	213.551.988,71
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26	158.632.897,13	2.778.113,13	0,00	0,00
	2.053.225.977,88	233.145.474,74	1.820.080.503,14	1.446.597.282,25	1.320.455.376,46

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten 2023

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01	133.082.570,90	352.698,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61	50.762.045,31	0
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26	597.893,45	4.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.330.079,19	28.885,25	0
	2.068.556.057,07	184.471.394,91	357.198,64

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Abschlagszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 16,7 Mio. EUR kreditrische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Inhalt

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 6,4 Mio. EUR (i. Vj. 6,1 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 989 TEUR (i. Vj. 1.033 TEUR) aus Steuern. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen mit 136,1 Mio. EUR (i. Vj. 124,5 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 11,0 Mio. EUR erhöht; dies resultiert im Wesentlichen aus Neu- und Anschlussvermietungen, Mieterhöhungen aufgrund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 2,0 Mio. EUR (i. Vj. 2,7 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens; nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,4 Mio. EUR (i. Vj. 1,4 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,2 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 1,7 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 7,3 Mio. EUR, die im Wesentlichen mit 4,4 Mio. EUR die Rückstellung für hydraulischen Abgleich betreffen.

In den **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 11,9 Mio. EUR (i. Vj. 11,3 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,8 Mio. EUR (i. Vj. 4,6 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 3,2 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 6,6 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,3 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,4 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,4 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 2,9 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Inhalt

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** betreffen 3 TEUR (i. Vj. 3 TEUR) verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 20 TEUR (i. Vj. 88 EUR). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen beträgt 234 TEUR (i. Vj. 197 TEUR).

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

VII. Sonstige Angaben

1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 468,4 Mio. EUR (i. Vj. 458,3 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

In Mio. EUR	Restlaufzeiten davon			
	Gesamt	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	458,4	160,3	289,1	114,6
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	9,0	4,9	4,1	3,0
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH	1,0	0,2	0,8	0,1

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind unter anderem die Liquiditätsverschönerung, die Bilanzneutralität und eine transparente Kalkulationsgrundlage. Risiken ergeben sich unter Umständen aus insgesamt höheren Fixkosten und der Laufzeitbindung.

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 60,4 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaften auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die für Städte und Gemeinden durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen führten per 31. Dezember 2024 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 38.961.656,76 EUR (i. Vj. 38.614.649,01 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2024 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen beziehungsweise Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 409.998.445,35 EUR (i. Vj. 408.862.208,20 EUR).

2. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 35.068 TEUR gezahlt.

Bezüglich des Periodenergebnisses wird auf die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung verwiesen.

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2024 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 19.287 TEUR abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten von 20 TEUR.

Der Saldo aus sonstigen zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen in Höhe von 9.403 TEUR umfasst im Wesentlichen die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2024 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

In TEUR	
Abschlussprüfungen	150
davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen	11
Andere Bestätigungsleistungen	30
Steuerberatung	136
Sonstige	0
	316

4. Zahl der Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt gemäß § 267 Abs. 5 HGB)

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 889 (i. Vj. 874) zuzüglich 24 (i. Vj. 21) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug sieben (i. Vj. sieben). Von den 889 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 727 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 162.

Inhalt

	2024	2023
Lohnempfänger	162	133
Angestellte	727	741
Insgesamt	889	874

5. Aufsichtsrat

Kaweh Mansoori (seit 28.06.2024)
Vorsitzender // Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden
Land Hessen

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)
Vorsitzender // Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden
Land Hessen

Jens Bersch
stv. Vorsitzender // Gesamtbetriebsratsvorsitzender und Betriebsratsvorsitzender Betrieb Süd, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger
stv. Vorsitzender // Stadtrat, Dezernat III, Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Oliver Baltes
Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Barth (seit 28.06.2024)
MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Becker (seit 28.06.2024)
Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dagmar Brinkmann (bis 28.06.2024)
Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder (bis 28.06.2024)
Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden
Land Hessen

Inhalt

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt

Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Uwe Eckart (bis 30.09.2024)

Fachbereich Recht, Mietrecht, Justiziar, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Birgit Heitland (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Tanja Jost (seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Birgit Jurock (seit 01.10.2024)

Fachbereich Mietforderungen / Nebenkosten Frankfurt, Nebenkostenabrechnung, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreterin

Guido Jurock

Gewerkschaftssekretär, ver.di – Fachbereich Besondere Dienstleistungen, Frankfurt

Arbeitnehmervertreter

Dr. Johannes Kalusche

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Heiko Kasseckert (bis 18.01.2024 / seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter 1, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Inhalt

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personalentwicklung, Ausbildung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreterin

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

Stadträtin, Dezernat VIII, Soziales, Jugend, Familie und Senior:innen, Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Mark Weinmeister

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

Maximilian Ziegler (seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Organisation (ab 01.01.2024)
Personal
Financial Services (ab 01.01.2024)
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement
Strategie und Projektmanagement (bis 30.11.2024)

Stabsstelle:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)
Pressesprecher (ab 01.01.2024)
Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)
Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)

Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Inhalt

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement
Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche:

Neubau
Modernisierung / Großinstandhaltung
Stadtentwicklung
Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

7. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrats betrugen 29.663,81 EUR (i. Vj. 25.278,54 EUR).

Auf die Angabe der im Konzern gewährten Gesamtbezüge der Geschäftsführung des Mutterunternehmens wird entsprechend § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Inhalt

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2024 Gesamtbezüge in Höhe von 354.473,02 EUR (i. Vj. 341.870,95 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 6,8 Mio. EUR (i. Vj. 7,0 Mio. EUR).

8. Ergebnisverwendungs-vorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2024 in Höhe von 28.668.810,50 EUR wie folgt zu verwenden:

In EUR	
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 10. Juli 2025	5.097.202,80
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	23.571.607,70
	28.668.810,50

1) Die angegebenen Gesellschafter haben durch schriftliche Erklärung ihre Zustimmung zu einer disquotalen Gewinnausschüttung erklärt.
2) Der Dividendenverzicht des Landes Hessen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hessischen Landtages hinsichtlich der notwendigen Anpassung des Landeshaushalts.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

Dr. Thomas Hain	Monika Fontaine- Kretschmer	Dr. Constantin Westphal
----------------------------	--	------------------------------------

Konzern

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Inhalt

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Inhalt

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Unternehmensbericht 2024

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH



NHW. Gemeinsam geht mehr.



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Profil und Eckdaten

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben der Bewirtschaftung und dem Portfolio-Management für den eigenen Bestands bietet die Nassauische Heimstätte vielfältige Leistungen für Dritte an wie das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenstadtentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement. Für die entsprechenden Tochterunternehmen nimmt die Nassauische Heimstätte die Holdingfunktion wahr.

Wirtschaftsdaten

in Mio. EUR	2024	2023
Umsatz	391,3	365,4
Ergebnis nach Steuern	28,8	9,5
Jahresergebnis	28,7	9,2
Bilanzsumme	3.177,50	3.060,25

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHN-STADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestands und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

Der Verwaltungssitz der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist Frankfurt am Main.

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

- NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main
- MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel
- Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main
- Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH nimmt neben ihrer operativen Tätigkeit die Funktion als Holding für diese Beteiligungen wahr.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.



**vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur
Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15** [↗](#)

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.



vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17 [↗](#)

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.



vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15 [↗](#)

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.



vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29 [↗](#)

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.



vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34 [↗](#)

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z. B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt (Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61). Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:
Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8](#) 

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.



[vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr. Die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.



[vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1 % und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5 % und 1,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65](#) 

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“

 [vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3](#) 

Quellen:
Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 56.314 (Vorjahr 54.125) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 45.471 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Unternehmens bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere aufgrund der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Vermietungsgeschäft ist mit 4,7 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,5 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt unverändert bei lediglich 0,4 % des Wohnungsbestands, was fast Vollvermietung bedeutet.

0,4%

marktbedingter Leerstand

81

Eigentumswohnungen 2024 verkauft

947

Wohnungen für den eigenen Bestand im Bau

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 58,9 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 54,3 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 66,7 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 62,1 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je Quadratmeter Wohnfläche betrugen 40,41 EUR.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgte im Jahr 2024 der Verkauf eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten als Mieterprivatisierung. Es handelte sich hierbei um ein Objekt aus dem Ankauf des Lahn-Dill-Portfolios. Außerdem fand ein weiterer Besitzübergang eines Reihenhauses in Frankfurt am Main, Westhausen, statt, das bereits Ende 2023 verkauft wurde.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten für den eigenen Bestand entwickelt.

2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Nach zwei schwierigen Vertriebsjahren infolge hoher Kreditzinsen wurde im Jahr 2024 eine Belebung des Immobilienmarktes wahrgenommen. So konnten 81 Eigentumswohnungen verkauft werden. Seit Vertriebsbeginn wurden insgesamt 107 Eigentumswohnungen veräußert. Die Fertigstellung des Projekts ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Geschäftsbesorgung WOHNSTADT

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden auch im Bestand der WOHNSTADT Modernisierungen durchgeführt. Es konnten Maßnahmen für 300 Wohnungen abgeschlossen werden.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 236 Wohnungen begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rund 163 Mio. EUR.

Damit waren 2024 insgesamt 947 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2024 im Planungsprozess.

845 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund 332 Mio. EUR konnten im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

367

**Modernisierungen
abgeschlossen**

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2024 befanden sich 224 Eigentumswohnungen und ein Gewerbe im Frankfurter Schönhofviertel sowie 118 Eigentumswohnungen in Frankfurt-Bergen-Enkheim im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden sich in der Planung.

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

Bestandsinvestitionen setzen sich aus bestandserhaltenden Instandhaltungen und wertverbessernden aktivierungspflichtigen Modernisierungen zusammen. Bei der Modernisierung werden die Gebäude insbesondere energetisch ertüchtigt, die Ausstattung verbessert beziehungsweise die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert beziehungsweise erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert beziehungsweise optimiert. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Modernisierung von insgesamt 367 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 5,2 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 4,4 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. 20 neue Wohneinheiten befanden sich 2024 im Bau. Die Kosten setzen sich aus Projekten der Vorjahre sowie aus im Bau beziehungsweise in Vorbereitung befindlicher Projekte zusammen.

Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 49 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 99 (Vorjahr 116) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2024 Finanzierungsmittel von rund 11,3 Mio. EUR (Vorjahr rund 12 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

+117,4^{Mio.}
€

Bilanzsumme

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 117,4 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 179,2 Mio. EUR, der Reduzierung des Umlaufvermögens um 67,5 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,7 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 297,4 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 368,8 Mio. EUR. Demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von vier Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 68,5 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau um 30,2 Mio. EUR aufgrund von Umbuchungen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 146,7 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 99,1 Mio. EUR und der Übernahme von unbebauten Grundstücken und Bauprojekten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 11,7 Mio. EUR entgegenstehen. Die geleisteten Anzahlungen reduzierten sich um 104,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstück und Gebäude. Demgegenüber erhöhten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit anderen Bauten um 0,5 Mio. EUR. Hierbei stehen der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. EUR Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber. Außerdem erhöhten sich die technischen Anlagen um 4,5 Mio. EUR, insbesondere aufgrund der Installation von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand.

Inhalt

36,09%

Eigenkapitalquote

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 66,8 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Ursache für die Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Reduzierung der flüssigen Mittel um 93,3 Mio. EUR, hier aufgrund der Reduzierung des Festgeld- und Tagesgeldbestands sowie der Reduzierung des Bestands an unbebauten Grundstücken in Höhe von 15,0 Mio. EUR, von denen in Höhe von 11,7 Mio. EUR zur Bebauung ins Anlagenvermögen übertragen wurden. Darüber hinaus erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten aufgrund der Herstellungskosten der Eigentumsmaßnahmen um 31,5 Mio. EUR und die unfertigen Leistungen um 13,4 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 5,2 Mio. EUR und die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 2,3 Mio. EUR. Hierin enthalten sind Forderungen aus den Einkommensteuern der Vorjahre.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus der Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 42,9 Mio. EUR von 1.227,0 Mio. EUR auf 1.184,1 Mio. EUR sowie dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 77,8 Mio. EUR von 475,1 Mio. EUR auf 553,0 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 1,2 Mio. EUR von 50,8 Mio. EUR auf 52,0 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um 0,6 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR und die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 24,6 Mio. EUR von 124,8 Mio. EUR auf 149,4 Mio. EUR. Außerdem ist der Rechnungsabgrenzungsposten um 22,5 Mio. EUR auf 49,5 Mio. EUR angestiegen.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 19,4 Mio. EUR höhere Jahresüberschuss in Höhe von 28,7 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,09 % im Vorjahr auf 35,64 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2023 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 8,7 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 28,7 Mio. EUR geprägt.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inklusive Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 91,5 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 124,6 Mio. EUR (i. Vj. 102,2 Mio. EUR).

Inhalt

236,2 Mio. €
Investitionen

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 236,2 Mio. EUR (i. Vj. 285,7 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung und Neubau im Sachanlagevermögen von 240,5 Mio. EUR (i. Vj. 294,1 Mio. EUR), für den Erwerb einer Beteiligung von 4,8 Mio. EUR und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,6 Mio. EUR (i. Vj. 0,7 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 0,7 Mio. EUR (i. Vj. 0,4 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 4,3 Mio. EUR (i. Vj. 5,1 Mio. EUR), Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 3,1 Mio. EUR (i. Vj. 2,7 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 1,6 Mio. EUR (i. Vj. 1,0 Mio. EUR) gegenüber. Außerdem erfolgte ein Beteiligungskauf, der zu einem Mittelabfluss in Höhe von 4,8 Mio. EUR führte.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2024 zu Mittelzuflüssen von 20,2 Mio. EUR (i. Vj. 165,5 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 243,0 Mio. EUR (i. Vj. 269,1 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 200,2 Mio. EUR (i. Vj. 69,1 Mio. EUR) gegenüber, davon 145,8 Mio. EUR (i. Vj. 21,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 34,0 Mio. EUR (i. Vj. 29,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 0,6 Mio. EUR (i. Vj. 0,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss für 2024 liegt mit 28,67 Mio. EUR rund 19,43 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 391,32 Mio. EUR rund 25,91 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind um 18,80 Mio. EUR auf 351,95 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 11,11 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund von Mieterwechseln sowie entgegenstehend 0,68 Mio. EUR gestiegene Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 7,92 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind geringfügig um 0,36 Mio. EUR gestiegen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 6,62 Mio. EUR gestiegen. Der Grund sind allgemein gestiegene Personal- und Sachkosten im Rahmen der Geschäftsbesorgung sowie die Übernahme der Geschäftsbesorgung für die MET Medien-Energie-Technik GmbH ab dem Jahr 2024.

28,67 Mio. €

Jahresüberschuss

351,95 Mio. €

**Umsätze aus der
Bewirtschaftung**

Inhalt

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 1,95 Mio. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (1,82 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 19,50 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Grund hierfür sind Bestandserhöhungen im Zusammenhang mit Bauträgermaßnahmen sowie gestiegenen Betriebskosten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,37 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 7,05 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hierfür sind insbesondere Rückstellungsauflösung für hydraulischen Abgleich sowie CO₂-Abgaben verantwortlich.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 13,38 Mio. EUR auf 180,03 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. Während die Betriebskosten um 16,47 Mio. EUR aufgrund von höheren Energiepreisen gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 3,13 Mio. EUR gesunken. Insbesondere der Rückgang von Kosten für den hydraulischen Abgleich von 4,76 Mio. EUR ist hierfür verantwortlich.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind aufgrund von Bauaktivitäten um 9,53 Mio. EUR gestiegen, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,97 Mio. EUR gesunken sind.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 8,81 Mio. EUR gestiegen. Der Grund hierfür neben tariflichen Erhöhungen sind insbesondere 4,32 Mio. EUR für Zuführungen zu Rückstellungen für Mitarbeiter-Treue-Prämien sowie 1,71 Mio. EUR Inflationsausgleich für Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 33,00 Mio. EUR rund 4,74 Mio. EUR über dem Vorjahr. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus 2,08 Mio. EUR Kostensteigerungen im Zusammenhang mit Umbauten von Geschäftsgebäuden sowie 1,46 Mio. EUR für die zwischenzeitliche Unterbringung von Mietern aufgrund der notwendigen Entmietung von Gebäuden.

Der EBITDA liegt bei 130,16 Mio. EUR und somit 15,54 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund geringerer Sonderabschreibungen um 8,22 Mio. EUR gesunken.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 3,67 Mio. EUR aufgrund von Neuverschuldung angestiegen. Die Zinserträge sind um 0,79 Mio. EUR gesunken.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind um 0,20 Mio. EUR und die Erträge aus Beteiligungen um 0,16 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern liegen 0,24 Mio. EUR über dem Vorjahr.

130,16^{Mio}€

EBITDA

Der Jahresüberschuss liegt 7,37 Mio. EUR über dem Planwert für 2024. Hierfür sind insbesondere geringere Kosten für modernisierungsbegleitende Instandhaltung verantwortlich.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit und die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sowie der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation dem leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Inhalt

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung beziehungsweise Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft finden, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung auswirken. Hierzu gehören auch die eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender beziehungsweise laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen beziehungsweise hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mithilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen eines Tax-Compliance-Managementsystems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum, um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren oder um Regelverstöße geht. Hierzu nutzen wir auch das konzernweite Compliance-Hinweisgebersystem. Auf berechtigte Einwände reagieren wir entsprechend.

Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit weiterhin Unsicherheiten ausgesetzt. Das aktuelle Zinsniveau sowie Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Neubautätigkeit.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Bebauung im Anlagevermögen entwickelt. Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen und Ergänzungen neuer Wohneinheiten im Bestand ist die energetische Aufwertung des Anlagevermögens geplant. Die Risiken aus diesen einzelnen Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen für die Zukunft zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken zählen beispielsweise die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmen im Rahmen unserer Bautätigkeiten kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftungen nach sich ziehen.

Aufgrund von ggf. unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen. Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die stetig anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung oder Neubau.

Finanzielle Risiken

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich überwiegend fortzusetzen, mit einer Erholung letztendlich. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7 % und einen Rückgang der Inflation auf 2,1 %. Darüber hinaus erwarten Marktteilnehmer im Jahr 2025 Zinssenkungen der EZB auf 2 %, was für sie darauf hinweist, dass die Inflation zu einer Nebenbedingung der Geldpolitik wird. Mit quantitativen Lockerungen der Geldpolitik wird im Jahr 2025 nicht gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt, besonders im Wohnimmobiliensegment, sollte sich teilweise erholen, aber angespannt bleiben.



<https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick>, Seiten 6-7 

Die Unternehmensgruppe ist von diesem angespannten wirtschaftlichen Umfeld unmittelbar betroffen. Dennoch stellen wir derzeit noch keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung fest; die Zinssteigerungen bei Neukreditaufnahmen erhöhen allerdings den Druck auf die Rentabilität neuer Investitionsprojekte.

Inhalt

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen infolge der Erhöhung des Marktzinseszinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung & Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität, auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung, des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern und in Verbindung mit einem gezielten und energetischen Neubau somit die Nachhaltigkeit des Bestands sichern.

Finanzielle Chancen

Der Zugang zu den Finanzmärkten wird wesentlich beeinflusst durch die hohe Bonität und das Investment Grade Rating der Nassauischen Heimstätte. Das stabile Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe und die erwartbar weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt zum Erhalt des positiven Ratings auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bei.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28](#) 

bis **2045**

**streben wir Klimaneutralität
an**

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.](#) 

170

Indikatoren

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31. Dezember 2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher unter anderem die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9](#) 

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion des Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO₂-Intensität des Bestands um 3,9 % auf 24,8 kg CO₂/m²a
- 854 durchgeführte Modernisierungen

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164](#) 

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 34 u. 35](#) 

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Know-how-Aufbau voranzubringen.

Initiative Wohnen.2050

 [Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050, S. 115 ff](#) 

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer Online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:
Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

169,5 Mio. €

**für Instandhaltung &
Modernisierung**

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2025 sind bei der Nassauischen Heimstätte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 71,0 Mio. EUR (Fremdkosten und Handwerkerservice) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 98,5 Mio. EUR (Fremdkosten und Eigenleistungen) geplant. Diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechen der geplanten Modernisierung inklusive energetischem Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapitalerhöhung. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen verbessern und damit deren Vermietbarkeit sichern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Baustart 520

Wohnungen für den eigenen Bestand

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Klimastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, der Entwicklungen auf den Finanzmärkten sowie der stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen an unsere Wohnungsbestände ist ein Umdenken in der Investitionstätigkeit erfolgt; ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrategisch wünschenswert, aber mit Blick auf die Wohnungsbestandsgröße in Summe nicht leistbar. So werden zukünftig vermehrt sogenannte geringinvestive Maßnahmen umgesetzt, die den Fokus auf Umstellung zu fossilfreien Energieträgern beziehungsweise Vermeidung von Treibhausgasemissionen (CO₂) haben.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2025 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von einer Maßnahme mit insgesamt 520 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 222 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist in Frankfurt Niederrad der Baubeginn von 107 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt.

Für 2025 wird von einer Stabilisierung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens ausgegangen.

Die Ertragslage wird trotz Inflation und weiterhin hoher Zinsen als solide beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird weiter rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem Jahresüberschuss von 23,6 Mio. EUR gerechnet.

Die wichtigsten Positionen aus dem Wirtschaftsplan sind in Mio. EUR:

	IST 2024	PLAN 2025
Sollmieten	254,0	268,0
Erlösschmälerungen	8,6	9,6
Instandhaltungsaufwendungen	54,3	64,4
Personalaufwand	84,5	87,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33,0	34,6
Abschreibungen	74,8	82,1
Zinsaufwendungen	33,9	36,1
Jahresüberschuss	28,7	23,6

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rund 35,2 % prognostiziert.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst

In der Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte am 13. Juli 2023 wurden eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung fünf Jahre festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von mindestens 33 % beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2026 bestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung der Nassauischen Heimstätte am 30. September 2015 informierte die Geschäftsführung das Gremium über das angestrebte Ziel, die zweite und dritte Führungsebene mittelfristig jeweils mindestens mit einem Drittel Frauen zu besetzen. Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die zweite Führungsebene 27 % und für die dritte Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt. Die Ziele konnten teilweise nicht erreicht werden. An den Zielgrößen wird festgehalten.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der zweiten Führungsebene ist der Frauenanteil mit 31 % gleichgeblieben. In der dritten Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % auf 34 % leicht gestiegen.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

Inhalt

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.415.941,00	1.244.632,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.270.706.782,80	1.973.325.076,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.704.459,94	78.238.294,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.419.750,55	33.461.778,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	972.729,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.797.240,00	318.278,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.529.522,00	7.036.517,00
7. Anlagen im Bau	214.212.683,29	244.388.113,20
8. Bauvorbereitungskosten	44.764.867,34	33.240.745,36
9. geleistete Anzahlungen	0,00	104.937.520,60
	2.655.108.034,94	2.475.919.052,37
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	125.780.214,82
2. Beteiligungen	5.332.914,11	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	54.103,25	62.021,48
	161.012.755,57	156.220.353,07
	2.817.536.731,51	2.633.384.037,44
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.019.644,27	42.990.459,49
2. Bauvorbereitungskosten	1.290.518,79	2.032.366,13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	74.872.119,85	43.365.980,46
4. Unfertige Leistungen	111.213.359,50	97.826.911,54
5. Andere Vorräte	1.875.114,67	2.598.501,44
	217.270.757,08	188.814.219,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.866.961,76	4.772.817,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	27.389,29	27.389,29
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.058.003,22	956.445,34

Inhalt

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
In EUR		
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.731.589,43	104.923.341,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	13.038.599,14	10.709.578,69
	118.722.542,84	121.389.571,58
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	19.252.602,57	112.516.702,46
	355.245.902,49	422.720.493,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.764.313,91	4.052.362,02
	3.177.546.947,91	3.060.156.892,56

Inhalt

Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	127.430.070,00	127.430.070,00
II. Kapitalrücklage	392.821.008,48	392.821.008,48
III. Gewinnrücklage	583.702.856,16	575.037.057,36
1. Satzungsmäßige Rücklage	63.715.035,00	63.715.035,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65	200.469.270,65
3. Andere Gewinnrücklagen	319.518.550,51	310.852.751,71
	583.702.856,16	575.037.057,36
IV. Jahresüberschuss	28.668.810,50	9.239.537,84
	1.132.622.745,14	1.104.527.673,68
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	2.401.481,70	960.832,77
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.540.131,00	5.592.208,00
2. Steuerrückstellungen	136.034,00	144.045,03
3. Sonstige Rückstellungen	21.011.770,43	20.845.030,04
	26.687.935,43	26.581.283,07
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.085.215,92	1.227.018.129,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	475.140.839,50
3. Erhaltene Anzahlungen	149.420.402,29	124.794.408,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.761.331,53	10.328.974,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.027.479,70	11.396.703,55
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.988.288,41	50.793.863,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.049.908,37	1.619.615,10
	1.966.317.117,36	1.901.092.534,64
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	49.517.668,28	26.994.568,40
	3.177.546.947,91	3.060.156.892,56

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	351.945.742,99	333.141.891,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	652.096,40	293.299,00
c) aus Betreuungstätigkeit	36.766.669,33	30.150.883,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.951.842,31	1.820.662,04
	391.316.351,03	365.406.735,82
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	44.150.740,01	24.651.073,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	13.181.484,88	13.552.366,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	8.918.931,03	1.869.004,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	180.025.836,03	166.647.789,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	29.350.608,98	19.824.987,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	534.502,80	436.762,84
	209.910.947,81	186.909.539,77
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	68.821.995,88	59.886.453,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	15.672.717,26	15.798.325,13
	84.494.713,14	75.684.778,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	74.778.189,69	82.999.851,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.999.195,54	28.261.563,11
9. Erträge aus Beteiligungen	1.911.068,84	1.750.216,51
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.140.715,21	937.368,50
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.566,73	1.450,29
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.341.345,80	5.126.432,30
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33.918.741,62	30.252.305,20
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106.166,93	- 154.959,65
15. Ergebnis nach Steuern	28.754.248,80	9.341.569,63
16. Sonstige Steuern	85.438,30	102.031,79
17. Jahresüberschuss	28.668.810,50	9.239.537,84

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine große Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB mit Sitz in 60594 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47 und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HR B 6712 geführt.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die entgeltlich erworbene Software wird linear zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe.

Inhalt

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre. Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** betreffen Rauchwarnmelder und E-Ladestationen, die mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 10 % abgeschrieben werden, und eine Tankanlage, die mit 7 % abgeschrieben wird. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 7 % und 33 1/3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bilanziert.

Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen sind zum Barwert angesetzt.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Herstellungskosten der **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

Der niedrigere beizulegende Wert bei den **unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus einem Bewertungsabschlag für den nicht umlagefähigen Anteil, der auf leerstehende Wohnungen entfällt.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Heizölvorräte betreffen Mietwohnungen und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

Inhalt

Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Vermietung werden mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen pauschal wertberichtigt, uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

Guthaben bei Kreditinstituten sowie der **Kassenbestand** werden zu Nennwerten angesetzt. Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** umfasst Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 31,658 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Anlagevermögen und Rückstellungen sowie steuerlichen Verlustvorträgen.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert angesetzt.

Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden erhaltene Zuschüsse für energieeffiziente Maßnahmen an den Gebäuden passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren aufgelöst.

Inhalt

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz von 1,90 % (i. Vj. 1,82 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (i. Vj. 1,74 %) angesetzt.

Als Gehaltstrend wurden 0,0 % (i. Vj. 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (i. Vj. 2,0 %) verwendet.

Es wird wie im Vorjahr von einer Fluktuation von 0 ausgegangen.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase), sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inklusive Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens acht Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % (i. V. 0,99 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Vereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsrückstände der Gesellschaft.

Inhalt

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,96 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,55 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,49 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** umfassen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im Folgenden dargestellt:

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.865.816,22	645.407,74	0,00	0,00	10.511.223,96	8.621.184,22	474.098,74	0,00	9.095.282,96	1.415.941,00	1.244.632,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.172.094.874,29	114.823.665,36	211.851,72	253.955.878,63	3.540.662.566,56	1.198.769.798,13	71.211.006,41	25.020,78	1.269.955.783,76	2.270.706.782,80	1.973.325.076,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.356.505,91	952.374,77	0,00	0,00	111.308.880,68	32.118.210,97	486.209,77	0,00	32.604.420,74	78.704.459,94	78.238.294,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.461.778,09	29.227,00	71.254,54	0,00	33.419.750,55	0,00	0,00	0,00	0,00	33.419.750,55	33.461.778,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	470.641,83	4.788.420,43	0,00	0,00	5.259.062,26	152.363,83	309.458,43	0,00	461.822,26	4.797.240,00	318.278,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.576.505,33	2.735.278,58	227.416,05	55.142,76	21.139.510,62	11.539.988,33	2.297.416,34	227.416,05	13.609.988,62	7.529.522,00	7.036.517,00
7. Anlagen im Bau	244.388.113,20	99.147.062,98	0,00	129.322.492,89	214.212.683,29	0,00	0,00	0,00	0,00	214.212.683,29	244.388.113,20

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchun- gen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
8. Bauvorbereitungskosten	33.343.870,51	19.798.308,67	73.806,91	8.200.379,78	44.867.992,49	103.125,15	0,00	0,00	103.125,15	44.764.867,34	33.240.745,36
9. Geleistete Anzahlungen	104.937.520,60	0,00	0,00	104.937.520,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.937.520,60
	3.718.602.538,78	242.274.337,79	584.329,22	11.550.628,12	3.971.843.175,47	1.242.683.486,41	74.304.090,95	252.436,83	1.316.735.140,53	2.655.108.034,94	2.475.919.052,37
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.780.214,82
2. Beteiligungen	2.258.181,85	4.800.320,73	0,00	0,00	7.058.502,58	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	5.332.914,11	532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	0,00	0,00	0,00	0,00	29.845.523,39	29.845.523,39
4. Sonstige Ausleihungen	62.021,48	0,00	7.918,23	0,00	54.103,25	0,00	0,00	0,00	0,00	54.103,25	62.021,48
	157.945.941,54	4.800.320,73	7.918,23	0,00	162.738.344,04	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	161.012.755,57	156.220.353,07
	3.886.414.296,54	247.720.066,26	592.247,45	11.550.628,12	4.145.092.743,47	1.253.030.259,10	74.778.189,69	252.436,83	1.327.556.011,96	2.817.536.731,51	2.633.384.037,44

Inhalt

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau sind im Geschäftsjahr einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 3.090 TEUR (i. Vj. 3.066 TEUR) berücksichtigt.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs-Quote	Höhe des Stammka- pitals	Eigenkapital 31.12.2024	Jahresergebnis 2024
	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main ²⁾	100	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main	100	200	115	- 16
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesell- schaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	151.019	3.164
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60	26	6.562	275
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	3.975	- 96

1) Beteiligungsquote berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um eigene Anteile
2) Der im Geschäftsjahr 2024 angefallene Gewinn in Höhe von 1.140.715,21 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.
3) Stand vom 31. Dezember 2024

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** betreffen Anteile an einem Wertpapier-Fonds.

Die **sonstigen Ausleihungen** betreffen größtenteils Darlehen an Mitarbeiter.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 111,2 Mio. EUR (i. Vj. 97,8 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

Die Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, ihre Fristigkeiten sowie die Mitzugehörigkeit zu einem anderen Posten der Bilanz ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Inhalt**2024**

In EUR	Bilanzausweis		davon	
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesell- schaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.058.003,22	0,00	579.762,49	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	99.731.589,43	56.460.861,68	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	13.038.599,14	10.831.162,19	0,00	105.244,55
	113.828.191,79	67.292.023,87	579.762,49	105.244,55

2023

In EUR	Bilanzausweis		davon	
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesell- schaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	956.445,34	0,00	454.042,10	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.923.341,06	58.836.899,75	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	10.709.578,69	8.989.573,47	0,00	31.764,67
	116.589.365,09	67.826.473,22	454.042,10	31.764,67

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 1.172 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 8.262 TEUR und geleistete Kautionen von 711 TEUR (i. Vj. 2.715 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passivseite**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 127,4 Mio. EUR.

Rücklagen**Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 392,8 Mio. EUR.

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 39. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 28. Juni 2024 sind 574 TEUR des Jahresüberschusses 2023 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 8,7 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenstände gutgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 5.540 TEUR (i. Vj. 5.592 TEUR).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt einen Wert in Höhe von -38,9 TEUR (i. Vj. 54,2 TEUR). Der Unterschiedsbetrag war im Vorjahr gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2023.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,1 Mio. EUR (i. Vj. 2,1 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 6,1 Mio. EUR (i. Vj. 3,0 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,1 Mio. EUR (i. Vj. 1,3 Mio. EUR), Altersteilzeit von 1,5 Mio. EUR (i. Vj. 2,2 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 0,3 Mio. EUR (i. Vj. 1,0 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für im Jahr 2024 erbrachte Leistungen von 1,1 Mio. EUR (i. Vj. 2,0 Mio. EUR). Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die CO₂-Kostenerstattung an Mieter von 0,8 Mio. EUR (i. Vj. 1,4 Mio. EUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten**, deren Restlaufzeiten und Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten stellen sich wie folgt dar:

Inhalt

2024

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfand- rechte gesichert
In EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	1.184.085.215,92	49.524.379,21	1.134.560.836,71	776.994.851,45	933.364.921,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	10.315.622,63	542.668.868,51	489.089.234,06	280.525.334,99
	1.737.069.707,06	59.840.001,84	1.677.229.705,22	1.266.084.085,51	1.213.890.256,82

2024

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesell- schaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.085.215,92	154.860.474,46	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.984.491,14	47.055.108,82	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.027.479,70	7.773,28	0,00
	1.749.097.186,76	201.923.356,56	0,00

2023

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfand- rechte gesichert
In EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	1.227.018.129,65	55.103.229,71	1.171.914.899,94	870.550.751,13	932.163.701,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	475.140.839,50	8.703.538,60	466.437.300,90	430.053.533,30	200.905.630,54
	1.702.158.969,15	63.806.768,31	1.638.352.200,84	1.300.604.284,43	1.133.069.332,28

2023

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesell- schaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
In EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.227.018.129,65	125.417.926,20	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	475.140.839,50	46.176.457,95	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.396.703,55	28.885,25	0,00
	1.713.555.672,70	171.623.269,40	0,00

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 123,0 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Inhalt

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 14,7 Mio. EUR kreditrische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 7,8 TEUR (i. Vj. 28,9 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 52,0 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 6,4 Mio. EUR (i. Vj. 6,1 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 43,6 Mio. EUR (i. Vj. 42,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,0 Mio. EUR (i. Vj. 1,0 Mio. EUR).

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen mit 104,2 Mio. EUR (i. Vj. 96,0 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 11,1 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen aufgrund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen, Neubau und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 0,6 Mio. EUR; daraus ergeben sich Buchgewinne in Höhe von 424,2 TEUR (i. Vj. Buchverluste von 73,7 TEUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 14. Dezember 2023 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 28,3 Mio. EUR (i. Vj. 26,2 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. Vj. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 3,9 Mio. EUR (i. Vj. 0,0 Mio. EUR).

Inhalt

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (22 TEUR, i. Vj. 23 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (97 TEUR, i. Vj. 97 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (212 TEUR, i. Vj. 211 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,4 Mio. EUR, i. Vj. 1,5 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,0 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,1 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 1,4 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 6,4 Mio. EUR, die im Wesentlichen mit 4,2 Mio. EUR die Rückstellung für hydraulischen Abgleich betreffen.

In den **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 9,5 Mio. EUR (i. Vj. 9,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,6 Mio. EUR (i. Vj. 4,2 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 2.741.406,00 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 5,9 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,3 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,2 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,6 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,3 Mio. EUR, Dienste Dritter von 2,8 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1.554,1 TEUR (i. Vj. 1.386,0 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Personalrückstellungen mit -1,5 TEUR (i. Vj. 63,3 TEUR) enthalten. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt 1.683,1 TEUR (1.431,5 TEUR).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31. Dezember 2024: 33.905.446,96 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der WOHNSTADT übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die WOHNSTADT ersetzt.

Die WOHNSTADT hat bislang alle Raten fristgerecht an die Kreditinstitute zurückgezahlt, sodass davon auszugehen ist, dass die WOHNSTADT die Verpflichtungen auch weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Mit einer Inanspruchnahme der Nassauischen Heimstätte ist folglich nicht zu rechnen.

Aufgrund der regelmäßig erfolgten Tilgung von Darlehen der WOHNSTADT, die auf Bestandsobjekten der Nassauischen Heimstätte besichert sind, hat sich der Beleihungsauslauf dieser Sicherheiten erheblich verbessert. Die freien Beleihungsspielräume bei der Helaba wurden für eine umfangreiche Beleihungsoptimierung bei der WOHNSTADT genutzt, indem ein Sicherheiten-tausch vorgenommen wurde. Der Großteil der von der Helaba an die WOHNSTADT ausgereichten Darlehen ist nun in den Grundbüchern der Nassauischen Heimstätte gesichert und die für diese Darlehen ursprünglich bestellten kleinteiligen und komplexen Grundschulden auf Beständen der WOHNSTADT konnten gelöscht werden.

Die Haftungsverhältnisse bezogen auf das WOHNSTADT-Erwerbsdarlehen und bestellten Sicherheiten bei der Deutschen Kreditbank und Frankfurter Sparkasse bleiben von der Anpassung bei der Helaba unberührt; diese Finanzierungsdarlehen wurden im Jahr 2020 im Rahmen einer Umschuldung des WOHNSTADT-Erwerbsdarlehens von der Helaba auf die beiden betreffenden Banken realisiert. Der interne Darlehensvertrag zwischen WOHNSTADT und Nassauischer Heimstätte berücksichtigt im Rahmen eines Nachtrags diese Umschuldung.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 458,4 Mio. EUR.

Die finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für fertige und unfertige Bau-, Bauträger-, Modernisierung- und Großinstandhaltungsmaßnahmen, Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen sowie Erbbauzinsen ergeben sich wie folgt:

Inhalt

In Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Fälligkeit bis ein Jahr	160,3	160,9
Fälligkeit mehr als ein Jahr	298,1	278,9
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	114,6	113,3
Summe	458,4	439,8

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind unter anderem die Liquiditätsverschönerung, die Bilanzneutralität und eine transparente Kalkulationsgrundlage. Risiken ergeben sich unter Umständen aus insgesamt höheren Fixkosten und der Laufzeitbindung.

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2024 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen beziehungsweise -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 150.567.847,23 EUR (i. Vj. 163.999.968,63 EUR). Die per 31. Dezember 2024 nicht verwendeten Mittel betragen 22.731.292,79 EUR (i. Vj. 27.168.575,27 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 46,9 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammlkonto verwahrt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, die als nahestehende Unternehmen gelten.

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 28,3 Mio. EUR (i. Vj. 26,2 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. Vj. 0,2 Mio. EUR) und mit der MET GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 3,9 Mio. EUR (i. Vj. 0,0 Mio. EUR).

Des Weiteren bestehen sieben Darlehen zwischen der WOHNSTADT und der Gesellschaft.

6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorars nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet. Die erforderlichen Angaben werden im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte vorgenommen.

7. Zahl der Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt gemäß § 267 Abs. 5 HGB)

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 889 (i. Vj. 874) zuzüglich 24 (i. Vj. 21) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug vier (i. Vj. vier). Von den 889 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 727 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 162.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Kaweh Mansoori (seit 28.06.2024)

Vorsitzender

Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)

Vorsitzender

Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und
Wohnen, Wiesbaden

Land Hessen

Jens Bersch

stv. Vorsitzender

Gesamtbetriebsratsvorsitzender und Betriebsratsvorsitzender Betrieb Süd,
Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger

stv. Vorsitzender

Stadtrat, Dezernat III, Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Inhalt

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte // *Arbeitnehmervertreter*

Elke Barth (seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Becker (seit 28.06.2024)

Staatssekretär, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dagmar Brinkmann (bis 28.06.2024)

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden // *Land Hessen*

Dr. Michael Bruder (bis 28.06.2024)

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden
Land Hessen

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Eckart (bis 30.09.2024)

Fachbereich Recht, Mietrecht, Justiziar, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Birgit Heitland (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Tanja Jost (seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Birgit Jurock (seit 01.10.2024)

Fachbereich Mietforderungen / Nebenkosten Frankfurt, Nebenkostenabrechnung, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreterin

Inhalt

Guido Jurock

Gewerkschaftssekretär, ver.di – Fachbereich Besondere Dienstleistungen,
Frankfurt

Arbeitnehmersvertreter

Dr. Johannes Kalusche

Ministerialrat, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Woh-
nen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Heiko Kasseckert (bis 18.01.2024 / seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter 1, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personalentwicklung, Ausbildung, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreterin

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmersvertreter

Elke Voitl

Stadträtin, Dezernat VIII, Soziales, Jugend, Familie und Senio:innen, Frank-
furt am Main

Stadt Frankfurt am Main

Mark Weinmeister

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel

Land Hessen

Maximilian Ziegler (seit 28.06.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden

Land Hessen

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation

Organisation (ab 01.01.2024)

Personal

Financial Services (ab 01.01.2024)

Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement

Strategie und Projektmanagement (bis 30.11.2024)

Stabsbereich:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)

Pressesprecher (ab 01.01.2024)

Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)

Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)

Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Dr. Constantin Westphal

Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt

Regionalcenter Kassel

Regionalcenter Offenbach

Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb

Zentrale Services Immobilienmanagement

Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche:

Neubau

Modernisierung / Großinstandhaltung

Stadtentwicklung

Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrats betrugen 29.663,81 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betrugen 970.357,33 EUR (i. Vj. 949.953,89 EUR).

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2024 Aufwendungen in Höhe von 322.241,50 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,7 Mio. EUR (i. Vj. 4,8 Mio. EUR).

11. Konzernabschluss

Die Nassauische Heimstätte stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß § 290 HGB für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, die im Unternehmensregister veröffentlicht werden. In den Konzernabschluss und Konzernlagebericht werden die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main und die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, einbezogen.

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2024 in Höhe von 28.668.810,50 EUR wie folgt zu verwenden:

In EUR	
AUSSCHÜTTUNG EINER DIVIDENDE IN HÖHE VON 4 % AN DAS DIVIDENDENBERECHTIGTE STAMMKAPITAL AM 10. JULI 2025	5.097.202,80
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	23.571.607,70
	28.668.818,50

1) Die angegebenen Gesellschafter haben durch schriftliche Erklärung ihre Zustimmung zu einer disquotalen Gewinnausschüttung erklärt.

2) Der Dividendenverzicht des Landes Hessen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hessischen Landtages hinsichtlich der notwendigen Anpassung des Landeshaushalts.

Frankfurt am Main, den 04. April 2025

Dr. Thomas
Hain

Monika Fontaine-
Kretschmer

Dr. Constantin
Westphal

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – 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 Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

Inhalt

- Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.
- 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

Inhalt

- 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

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 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft und des Konzerns unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt.

Herr Oberbürgermeister Mike Josef und Frau MdL Birgit Heitland haben an keiner Sitzung teilgenommen.

Die Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt die vorgelegten Jahresabschlüsse sowie die dazugehörigen Lageberichte. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den Konzernabschluss zu billigen, dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Gewinnverwendung zu folgen und den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Mansoori

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2024

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Kontakt

Unternehmen

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 678674-0
E-Mail: post@naheimst.de

Presse

Jens Duffner
Pressesprecher
Tel.: 069 678674-1321
E-Mail: Jens.Duffner@naheimst.de

Unternehmensbericht 2024

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH



NHW. Gemeinsam geht mehr.



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Profil und Eckdaten

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (WOHNSTADT) bündelt zusammen mit der Nassauischen Heimstätte innerhalb der NHW-GUnternehmensgruppe alle Geschäftsfelder der Immobilienwirtschaft. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Bestands übernimmt die WOHNSTADT auch die Verwaltung und das Portfolio-Management. Darüber hinaus bietet die WOHNSTADT vielfältige Leistungen für Dritte an. Dazu gehören das Bauträgersgeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

Wirtschaftsdaten

in Mio. EUR		
	2024	2023
Umsatz	100	93,4
Ergebnis nach Steuern	3,2	5,3
Jahresergebnis	3,2	5,3
Bilanzsumme	509,6	510,3

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die WOHNSTADT ist im Unternehmensverbund mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestands und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15](#) 

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17](#) 

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15](#) 

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29](#) 

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34](#) 

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z.B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt.

 [Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61](#) 

Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:
Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur
Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8](#) 

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr, die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1% und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen sieht sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5% und 1,3% vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgeheitert haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.



[vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65](#) 

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“



[vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3](#) 

Quellen:

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 18.490 (Vorjahr 18.433) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.771 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich auf die Regionen Nord-, Ost- und Mittelhessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Vermietungsgeschäft von 5,1 % (Vorjahr 5,6 %) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,9 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 19,1 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen (einschließlich interner Kostenverrechnung) aufgewandt. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Grundstücken mit Wohnbauten darüber hinaus 15,4 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich interner Kostenverrechnung) betrugen 32,93 EUR.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2024 insgesamt 16 Besitzübergänge. Es handelte sich hierbei um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und um vier weitere Eigentumswohnungen im Einzelvertrieb. Die beiden zusammenhängenden Mehrfamilienhäuser stammen aus dem Mehrjahresverkaufsportfolio und wurden erst im Jahr 2024 verkaufsfähig.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Im Berichtsjahr befanden sich 152 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit für den eigenen Bestand in Fulda in Planung. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rund 45 Mio. EUR.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Aufgrund der derzeit schwierigen Marktlage sind zurzeit keine Eigentumswohnungen in Planung.

1,9

Leerstand

152

Wohnungen in Planung

300

Wohnungen modernisiert

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

Bestandsinvestitionen setzen sich aus bestandserhaltenden Instandhaltungen und wertverbessernden aktivierungspflichtigen Modernisierungen zusammen. Bei der Modernisierung werden die Gebäude insbesondere energetisch ertüchtigt, die Ausstattung verbessert beziehungsweise die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert beziehungsweise erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung bei der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert beziehungsweise optimiert. Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Modernisierung von insgesamt 300 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 0,7 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert. Diese Kosten setzen sich aus Projekten der Vorjahre sowie aus im Bau befindlicher Projekte zusammen. Darin enthalten sind sechs Wohnungen, die im Berichtsjahr bezugsfertig hergestellt werden konnten.

Stadtentwicklung

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 62 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 94 (Vorjahr 103) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2024 Finanzierungsmittel von rund 14,1 Mio. EUR (Vorjahr rund 15,6 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. EUR vermindert. Dabei hat sich das Sachanlagevermögen um 1,9 Mio. EUR reduziert, was vor allem auf den Rückgang der Grundstücke mit Wohnbauten um 3,2 Mio. EUR zurückzuführen ist. Die Veränderungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren hier im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von 20,4 Mio. EUR, einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie Abgängen durch Bestandsverkäufe von 0,4 Mio. EUR bei Zugängen einschließlich Umbuchungen von 18,0 Mio. EUR. Demgegenüber ist im Sachanlagevermögen vor allem ein Anstieg bei den technischen Anlagen und Maschinen um 1,5 Mio. EUR zu verzeichnen.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR, der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 0,6 Mio. EUR und der dem entgegenstehenden Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1,5 Mio. EUR. Die Verminderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert mit 0,5 Mio. EUR aus der Verminderung des abzuführenden Gewinns von der Tochtergesellschaft, der MET, an die WOHNSTADT.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 6,2 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 2,3 Mio. EUR verringert. Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultiert aus verminderten Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte von 11,7 Mio. EUR. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte aufgrund von Cash-Pool-Verbindlichkeiten um 2,6 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus der Geschäftsbearbeitung um 1,8 Mio. EUR; gegenüber der MET erhöhten sich die Cash-Pool-Verbindlichkeiten um 1,2 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 3,2 Mio. EUR, was insbesondere auf vorauserhaltene Erträge durch Belegungsrechte von 2,1 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Aufgrund des Jahresüberschusses sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 29,0 % im Vorjahr auf 29,6 % im aktuellen Jahr verbessert.

29,6%
Eigenkapitalquote

26,4Mio. €

**Cashflow aus laufender
Geschäftstätigkeit**

3,16Mio. €

Jahresüberschuss

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses um 3,2 Mio. EUR geprägt. Die Zunahme bei den Rückstellungen resultiert weitestgehend aus der Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 0,5 Mio. EUR.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 3,7 Mio. EUR erhöht und ist in Höhe von 49,0 Mio. EUR (Verbindlichkeit gegenüber dem konzerninternen Cash-Pool) mit einem Bankguthaben in Höhe von 0,1 Mio. EUR am Jahresende weiterhin negativ.

Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 26,4 Mio. EUR (i. Vj. 23,3 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 22,2 Mio. EUR (i. Vj. 10,5 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 4,7 Mio. EUR (i. Vj. 4,1 Mio. EUR) vollständig zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 14,6 Mio. EUR (i. Vj. 15,9 Mio. EUR). Die Auszahlungen erfolgten für Modernisierung, Neubau und technische Anlagen sowie für Maschinen im Sachanlagevermögen in Höhe von 19,7 Mio. EUR (i. Vj. 22,8 Mio. EUR). Diesen standen Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 1,4 Mio. EUR (i. Vj. 2,4 Mio. EUR), aus der Ergebnisabführung der MET sowie aus den Erträgen aus Beteiligungen von insgesamt 3,5 Mio. EUR (i. Vj. 4,0 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 15,5 Mio. EUR (i. Vj. 6,3 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 11,5 Mio. EUR (i. Vj. 9,1 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 22,3 Mio. EUR (i. Vj. 11,3 Mio. EUR), davon 0,1 Mio. EUR (i. Vj. 0,7 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen, sowie gezahlte Zinsen von 4,7 Mio. EUR (i. Vj. 4,1 Mio. EUR) gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2024 liegt mit 3,16 Mio. EUR rund 2,16 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend im Wesentlichen erläutert:

Inhalt

1,55 Mio. €

EBITDA

Die Umsatzerlöse liegen rund 2,84 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg beruht vor allem auf den gestiegenen Umsätzen aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Diese sind um 6,55 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 3,06 Mio. EUR auf Mieten und 3,46 Mio. EUR auf Umlagen von Betriebs- und Heizkosten. Gegenläufig wurden weniger Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (-1,05 Mio. EUR) sowie geringere Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (-2,71 Mio. EUR) erzielt. Die geringeren Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen an dem Wegfall der Geschäftsbesorgungsverrechnung an die MET Medien-Energie-Technik GmbH.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um 0,75 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. Davon entfallen 2,25 Mio. EUR auf höhere Betriebskosten. Hingegen sind Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 0,87 Mio. EUR sowie die Instandhaltungskosten um 0,51 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 28,99 Mio. EUR rund 3,20 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Grund sind gestiegene Kosten für Geschäftsbesorgungen von der Nassauischen Heimstätte.

Der EBITDA liegt somit 1,55 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Abschreibungen sind auf Vorjahresniveau.

Die Zinsaufwendungen liegen aufgrund gestiegener Zinsen 0,60 Mio. EUR über Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von der MET um 0,49 Mio. EUR auf 3,15 Mio. EUR gesunken.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,45 Mio. EUR gesunken.

Der Jahresüberschuss liegt 1,56 Mio. EUR über dem Planwert für 2024. Der Grund liegt im Wesentlichen in geringeren betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,95 Mio. EUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung und die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sowie der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risiko- früherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt.

Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation dem leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden.

Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Inhalt

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch.

Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung beziehungsweise Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft finden, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung auswirken. Hierzu gehören auch die eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender beziehungsweise laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen beziehungsweise hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mithilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen eines Tax-Compliance-Managementsystems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum, um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren oder um Regelverstöße geht. Hierzu nutzen wir auch das konzernweite Compliance-Hinweisgebersystem. Auf berechnigte Einwände reagieren wir entsprechend.

Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit weiterhin Unsicherheiten ausgesetzt. Das aktuelle Zinsniveau sowie Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Neubautätigkeit.

Risiken aus den Projekten

Mit umfassenden projektierten Modernisierungsmaßnahmen ist die energetische Aufwertung des Anlagevermögens geplant. Die Risiken aus diesen einzelnen Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen für die Zukunft zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken zählen beispielsweise die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

Inhalt

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmen im Rahmen unserer Bautätigkeiten kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftungen nach sich ziehen.

Aufgrund von ggf. unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen.

Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die stetig anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung oder Neubau.

Finanzielle Risiken

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich überwiegend fortzusetzen, mit einer Erholung letztendlich. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7 % und einen Rückgang der Inflation auf 2,1 %. Darüber hinaus erwarten Marktteilnehmer im Jahr 2025 Zinssenkungen der EZB auf 2 %, was für sie darauf hinweist, dass die Inflation zu einer Nebenbedingung der Geldpolitik wird. Mit quantitativen Lockerungen der Geldpolitik wird im Jahr 2025 nicht gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt, besonders im Wohnimmobiliensegment, sollte sich teilweise erholen, aber angespannt bleiben.



[https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick, Seiten 6-7](https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick,Seiten6-7) 

Die Unternehmensgruppe ist von diesem angespannten wirtschaftlichen Umfeld unmittelbar betroffen. Dennoch stellen wir derzeit noch keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung fest; die Zinssteigerungen bei Neukreditaufnahmen erhöhen allerdings den Druck auf die Rentabilität neuer Investitionsprojekte.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen infolge der Erhöhung des Marktzinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung & Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Inhalt

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität, auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung, des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern und in Verbindung mit einem gezielten und energetischen Neubau somit die Nachhaltigkeit des Bestands sichern.

Finanzielle Chancen

Der Zugang zu den Finanzmärkten wird wesentlich beeinflusst durch die hohe Bonität und das Investment Grade Rating der Nassauischen Heimstätte. Das stabile Geschäftsmodell der Unternehmensgruppe und die erwartbar weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trägt zum Erhalt des positiven Ratings auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bei.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunfts-sichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28](#) 

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.](#) 

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31. Dezember 2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher unter anderem die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9](#) 

Inhalt

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion des Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO₂-Intensität des Bestands um 3,9 % auf 24,8 kg CO₂/m²a
- 854 durchgeführte Modernisierungen

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164](#) 

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 34 u. 35](#) 

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Know-how-Aufbau voranzubringen.

 [Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050, S. 115 ff.](#) 

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer Online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:
Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2025 sind bei der WOHNSTADT Instandhaltungsleistungen in Höhe von 18,8 Mio. EUR sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 15,8 Mio. EUR geplant. Dieses Modernisierungsprogramm entspricht der geplanten Modernisierung inklusive energetischem Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapitalerhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauischen Heimstätte. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen verbessern und damit deren Vermietbarkeit sichern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Klimastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, der Entwicklungen auf den Finanzmärkten sowie der stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen an unsere Wohnungsbestände ist ein Umdenken in der Investitionstätigkeit erfolgt; ganzheitliche Modernisierungen sind portfoliostrategisch wünschenswert, aber mit Blick auf die Wohnungsbestandsgröße in Summe nicht leistbar. So werden zukünftig vermehrt sogenannte geringinvestive Maßnahmen umgesetzt, die den Fokus auf Umstellung zu fossilfreien Energieträgern beziehungsweise Vermeidung von Treibhausgasemissionen (CO₂) haben.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt.

Die Ertragslage wird als solide beurteilt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 1,3 Mio. EUR gerechnet.

Inhalt

Die wichtigsten Positionen aus dem Wirtschaftsplan sind in Mio. EUR:

In Mio. EUR	IST 2024	Plan 2025
Sollmieten	70,8	72,0
Erlösschmälerungen	2,9	3,2
Instandhaltungsaufwendungen	17,6	16,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	29,0	32,2
Zinsaufwendungen	4,7	5,7
Erträge aus Gewinnabführungen	3,2	3,8
Jahresüberschuss	3,2	1,3

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr ist mit rund 29,1 % prognostiziert.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Kassel, den 4. April 2025

Dr. Thomas
Hain

Monika Fontaine-
Kretschmer

Dr. Constantin
Westphal

Inhalt

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	421.131.268,18	424.330.976,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.500.674,62	25.650.946,71
3. Technische Anlagen	1.645.116,61	138.135,52
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.278,97	178.980,40
5. Anlagen im Bau	0,00	909.603,15
6. Bauvorbereitungskosten	1.831.696,05	903.254,60
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.800,00
	450.240.034,43	452.116.696,54
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	13.384,23	13.384,23
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	11.424.551,40
	11.463.500,22	11.463.500,22
	461.703.534,65	463.580.196,76
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.920,35	333.920,35
2. Bauvorbereitungskosten	786.873,50	784.683,44
3. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16	2.515.543,16
4. Unfertige Leistungen	34.491.936,48	32.478.234,23
5. Andere Vorräte	451.226,97	481.571,41
	38.579.500,46	36.593.952,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	788.105,11	594.843,43
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	49.443,92	49.443,92
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	794.328,30	864.877,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.332.924,58	5.852.165,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.283.816,29	2.652.785,79
	9.248.618,20	10.014.115,81
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	34.345,64	36.329,01
	47.862.464,30	46.644.397,41

Inhalt
Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	57.817,87	66.188,10
	509.623.816,82	510.290.782,27

Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
Stammkapital	36.722.950,00	36.722.950,00
Nennbetrag eigener Anteile	- 19.496.400,00	- 19.496.400,00
Ausgegebenes Kapital	17.226.550,00	17.226.550,00
II. Kapitalrücklage	28.921,13	28.921,13
III. Gewinnrücklage		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	7.480.601,02	6.948.135,13
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28	26.405.728,28
3. Andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95	20.570.112,95
	54.456.442,25	53.923.976,36
IV. Gewinnvortrag	76.143.955,62	71.351.762,62
V. Jahresüberschuss	3.163.590,17	5.324.658,89
	151.019.459,17	147.855.869,00
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE	458.189,93	335.187,21
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.143.089,00	2.208.540,00
2. Steuerrückstellungen	0	0
3. Sonstige Rückstellungen	3.576.469,97	3.049.778,33
	5.719.558,97	5.258.318,33
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.875.692,08	176.906.916,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.596.832,18	12.749.082,11
3. Erhaltene Anzahlungen	37.495.780,14	36.616.601,65
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.966.760,13	1.821.361,99
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.480.835,13	3.781.055,85
5 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.710.294,34	122.926.326,55
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.175,62	51.720,64
	347.191.369,62	354.853.065,15
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.235.239,13	1.988.342,58
	509.623.816,82	510.290.782,27

Inhalt

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	99.925.826,19	93.379.096,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.369.140,00	2.422.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.847.500,81	5.555.437,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.360,48	86.194,90
	104.280.827,48	101.442.729,15
2. Erhöhung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.015.892,31	3.655.406,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	17.904,25
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.516.640,30	557.681,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	52.775.717,19	51.065.599,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	369.252,28	1.244.036,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	132.554,68	219.701,13
	52.529.336,81	52.529.336,81
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.046,35	8.177,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	172.224,17	435.402,35
	178.270,52	443.579,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.180.597,20	21.161.838,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.995.718,93	25.791.964,31
9. Erträge aus Beteiligungen	395.939,12	367.970,11
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.148.581,98	3.641.642,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.155,35	7.596,92
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.772.836,20	4.177.773,74
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 216.189,19	245.633,82
14. Ergebnis nach Steuern	3.178.278,73	5.340.803,43
15. Sonstige Steuern	14.688,56	16.144,54
16. Jahresüberschuss	3.163.590,17	5.324.658,89

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18 und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Kassel unter der Registernummer HR B 2157 geführt.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe.

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen.

Inhalt

Die planmäßige Abschreibung auf Wohn- und Geschäftsbauten erfolgt über 50 Jahre. Bei Wohnbauten sowie Geschäftsbauten, deren Restabschreibungsdauer am 1. Januar 1992 mehr als 50 Jahre betrug, wurde diese auf 50 Jahre verkürzt. Für andere Bauten erfolgt die Abschreibung über 25 Jahre.

Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die technischen Anlagen und Maschinen betreffen Rauchwarnmelder und E-Ladestationen, die mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 10 % abgeschrieben werden, ein Nahwärmenetz, das mit 7 % abgeschrieben wird, und eine Sprinkleranlage, die mit 5 % abgeschrieben wird.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich in Vorjahren vorgenommener außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Der niedrigere beizulegende Wert bei den **unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich aus dem nicht umlagefähigen Anteil, der auf leerstehende Wohnungen entfällt. Hierfür wurde ein Bewertungsabschlag vorgenommen.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Heizölvorräte betreffen Mietwohnungen und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen aus Vermietung werden mit unterschiedlichen Sätzen getrennt nach aktiven und ehemaligen Mietverhältnissen pauschal wertberichtigt, uneinbringliche Mietforderungen werden vollständig wertberichtigt.

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

Guthaben bei Kreditinstituten sowie der **Kassenbestand** wurden zu Nennwerten angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** umfasst Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 29,125 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Anlagevermögen sowie der Rückstellungen.

Bilanzierung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert angesetzt.

Die in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 erworbenen eigenen Anteile von 53,09 % (19.496.400,00 EUR) ihres Stammkapitals werden gemäß § 272 HGB offen von diesem abgesetzt.

Im **Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden erhaltene Zuschüsse für energieeffiziente Maßnahmen an den Gebäuden passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren aufgelöst.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz von 1,90 % (Vorjahr 1,82 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,96 % (Vorjahr 1,74%) angesetzt.

Als Gehaltstrend wurden 0,0 % (Vorjahr 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) verwendet.

Inhalt

Es wird wie im Vorjahr von einer Fluktuation von 0 ausgegangen.

Die Versorgungszusage eines ehemaligen Geschäftsführers bestimmt sich nach den beamtenrechtlichen Vorschriften. Sie beruht auf der Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel. Der Anspruch der Versorgung entspricht den in Hessen für Beamte auf Zeit, die Wahlbeamte sind, geltenden Vorschriften. Die Versorgung umfasst Alters- und Erwerbsminderungsrente sowie Hinterbliebenenrente für Witwen und Waisen des Versicherten.

Für einen ehemaligen Geschäftsführer, dessen Versorgungszusage vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurde und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt wird, wird das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 529 TEUR (Vorjahr 537 TEUR).

Im Jahr 2024 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 209 TEUR für die Versorgungsansprüche geleistet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** umfassen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35	615.784,35	0,00	0,00	615.784,35	0,00	0,00
	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35	615.784,35	0,00	0,00	615.784,35	0,00	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	937.918.296,59	17.020.055,93	1.067.487,18	1.010.781,28	954.881.646,62	513.587.320,43	20.868.577,41	705.519,40	533.750.378,44	421.131.268,18	424.330.976,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.777.968,87	3.036,78	0,00	0,00	31.781.005,65	6.127.022,16	153.308,87	0,00	6.280.331,03	25.500.674,62	25.650.946,71
3. Technische Anlagen und Maschinen	179.970,44	1.614.780,96	0,00	0,00	1.794.751,40	41.834,92	107.799,87	0,00	149.634,79	1.645.116,61	138.135,52
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.414.187,82	3.209,62	0,00	0,00	2.417.397,44	2.235.207,42	50.911,05	0,00	2.286.118,47	131.278,97	178.980,40
5. Anlagen im Bau	909.603,15	0,00	0,00	- 909.603,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	909.603,15
6. Bauvorbereitungskosten	903.254,60	1.024.819,58	0,00	- 96.378,13	1.831.696,05	0,00	0,00	0,00	0,00	1.831.696,05	903.254,60
7. Geleistete Anzahlungen	4.800,00	0,00	0,00	- 4.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.800,00
	974.108.081,47	19.665.902,87	1.067.487,18	0,00	992.706.497,16	521.991.384,93	21.180.597,20	705.519,40	542.466.462,73	450.240.034,43	452.116.696,54

Inhalt

In EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchun- gen	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge im Geschäfts- jahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	21.562,87	0,00	0,00	0,00	21.562,87	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	13.384,23	13.384,23
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
	11.471.678,86	0,00	0,00	0,00	11.471.678,86	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	11.463.500,22	11.463.500,22
	986.195.544,68	19.665.902,87	1.067.487,18	0,00	1.004.793.960,37	522.615.347,92	21.180.597,20	705.519,40	543.090.425,72	461.703.534,65	463.580.196,76

Inhalt

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind in diesem Jahr TEUR 0 (i. Vj. TEUR 18) Zinsen für Fremdkapital angefallen.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	Beteiligungs-Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2024	Jahresergebnis 2024 (nach EAV)
	in %	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Gesellschaft				
MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel	100	100	29.101	3.148 ¹⁾

1) Von dem im Geschäftsjahr 2023 angefallenen Gewinn wurden gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag 3.641.642,47 EUR von der WOHNSTADT übernommen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen Anteile an einem Wertpapier-Fonds.

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 34,4 Mio. EUR (i. Vj. 32,2 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,1 Mio. EUR (i. Vj. 0,3 Mio. EUR).

Die Zusammensetzung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände**, ihre Fristigkeiten sowie die Mitzugehörigkeit zu einem anderen Posten der Bilanz ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2024

	Bilanzausweis		davon	
In EUR		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	794.328,30	0,00	114.127,66	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.332.924,58	0,00	1.183.508,74	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.283.816,29	272.410,88	29.425,44	0,00
	8.411.069,17	272.410,88	1.327.061,84	0,00

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2023

In EUR	Bilanzausweis		davon	
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23	0,00	174.315,63	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44	0,00	1.299.979,75	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79	296.677,03	28.579,50	0,00
	9.369.828,46	296.677,03	1.502.874,88	0,00

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschaft, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.184 TEUR), und die Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik GmbH (3.149 TEUR).

Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergemeinschaften in Höhe von 272,4 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 964,7 TEUR.

Passivseite

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 17,2 Mio. EUR.

Die Gewinnrücklagen betragen 54,5 Mio. EUR (i. Vj. 53,9 Mio. EUR) nach Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Vorjahresergebnis in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von zehn Jahren ergebniswirksam aufgelöst.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.143 TEUR (Vorjahr 2.209 TEUR).

Inhalt

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt einen Wert in Höhe von -13,3 TEUR (Vorjahr 19,3 TEUR). Der Unterschiedsbetrag war im Vorjahr gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung von 1,6 Mio. EUR (i. Vj. 0,9 Mio. EUR), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von 1,2 Mio. EUR (i. Vj. 0,8 Mio. EUR) und Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen von 0,3 Mio. EUR (i. Vj. 0,3 Mio. EUR). Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die CO₂-Kostenerstattung an Mieter von 0,3 Mio. EUR (i. Vj. 0,7 Mio. EUR) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten, deren Restlaufzeiten und Angaben über gewährte Sicherheiten sowie die Mitzugehörigkeit zu anderen Posten stellen sich wie folgt dar:

2024

In EUR	Bilanzausweis	Restlaufzeit			davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.875.692,08	9.846.302,18	167.029.389,90	136.333.065,80	175.008.375,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.596.832,18	301.454,61	12.295.377,57	11.397.806,31	12.495.765,70
Erhaltene Anzahlungen	37.495.780,14	34.717.667,01	2.778.113,13	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.966.760,13	1.966.760,13	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.480.835,13	1.480.835,13	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.710.294,34	60.249.432,66	56.460.861,68	34.817.861,68	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	65.175,62	65.175,62	0,00	0,00	0,00
	347.191.369,62	108.627.627,34	238.563.742,28	182.548.733,79	187.504.141,51

Inhalt

2024

In EUR	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.875.692,08	7.009.948,55	240.139,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.596.832,18	4.628.940,07	0,00
Erhaltene Anzahlungen	37.495.780,14	597.893,45	4.500,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.966.760,13	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.480.835,13	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.710.294,34	96.462.298,02	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	65.175,62	0,00	0,00
	347.191.369,62	108.699.080,09	244.639,51

2023

In EUR	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36	10.394.745,89	166.512.170,47	134.492.001,09	174.739.686,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11	311.063,41	12.438.018,70	11.500.996,73	12.646.358,17
Erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65	33.838.488,52	2.778.113,13	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99	1.821.361,99	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85	3.781.055,85	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55	64.089.426,80	58.836.899,75	26.359.740,05	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64	51.720,64	0,00	0,00	0,00
	354.853.065,15	114.287.863,10	240.565.202,05	172.352.737,87	187.386.044,18

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 2023

	Bilanzausweis	davon		
In EUR		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23	0,00	174.315,63	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44	0,00	1.299.979,75	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79	296.677,03	28.579,50	0,00
	9.369.828,46	296.677,03	1.502.874,88	0,00

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 2,0 Mio. EUR kreditrische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere sieben Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 62.774 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 8. Dezember 2028, der 30. März 2029, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5 %, 0,64 % und 3,8 %. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 553 TEUR.

Außerdem entfallen 28.836 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 20.147 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 4.665 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

IV. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** betreffen mit 31,9 Mio. EUR (i. Vj. 28,4 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 3,1 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 1,4 Mio. EUR (i. Vj. 2,4 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen beziehungsweise Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,0 Mio. EUR (i. Vj. 1,6 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung in Höhe von 2,8 Mio. EUR (i. Vj. 2,8 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen von 0,8 Mio. EUR, die mit 0,2 Mio. EUR die Rückstellung für die CO₂-Kostenerstattung betreffen, und Erträge aus Teilschulderrückstellungen von 0,3 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2,3 Mio. EUR (i. Vj. 2,3 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 155 TEUR (i. Vj. 427 TEUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 0,5 Mio. EUR (i. Vj. 1,2 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 26.866 TEUR (i. Vj. 20.747 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2024 in Höhe von 3.148.581,98 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 3.148.581,98 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 2.253 TEUR (i. Vj. 1.915 TEUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen.

Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 21 TEUR (i. Vj. 25 TEUR) enthalten.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungskosten für vergebene, aber noch nicht fertiggestellte Aufträge, Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen sowie Erbbauzinsen ergeben sich wie folgt:

In Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Fälligkeit bis ein Jahr	4,9	10,2
Fälligkeit mehr als ein Jahr	4,1	6,5
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	3,0	3,2
Summe	9,0	16,7

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind unter anderem die Liquiditätsverschönerung, die Bilanzneutralität und eine transparente Kalkulationsgrundlage. Risiken ergeben sich unter Umständen aus insgesamt höheren Fixkosten und der Laufzeitbindung.

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 13,5 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhand-sammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die in Arbeit befindlichen, noch nicht abgerechneten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen beziehungsweise -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen zum Bilanzstichtag von insgesamt 259.430.598,12 EUR (i. Vj. 244.862.239,57 EUR). Die per 31. Dezember 2024 nicht verwendeten Mittel betragen 16.230.363,97 EUR (i. Vj. 11.446.073,74 EUR).

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, die als nahestehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 26.866 TEUR (i. Vj. 20.747 TEUR).

Des Weiteren bestehen sieben Darlehen mit der Muttergesellschaft.

3. Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte geschlossen.

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2024 einbezogen. Der Konzernabschluss wird für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufgestellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Nassauischen Heimstätte erfolgt im elektronischen Unternehmensregister. Insofern ist die WOHNSTADT gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

4. Zahl der Arbeitnehmer (Jahresdurchschnitt gemäß § 267 Abs. 5 HGB)

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die Gesellschaft mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Die Gesellschaft hat ausschließlich drei (i. Vj. drei) geringfügig Beschäftigte.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorars nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet. Die erforderlichen Angaben werden im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte vorgenommen.

6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Organisation (ab 01.01.2024)
Personal Financial Services (ab 01.01.2024)
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement
Strategie und Projektmanagement

Stabsbereich:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)
Pressesprecher (ab 01.01.2024)
Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)
Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)

Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Inhalt

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement
Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche:

Neubau
Modernisierung / Großinstandhaltung
Stadtentwicklung
Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

7. Gesamtbezüge der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 betrugen 32 TEUR (i. Vj. 32 TEUR).

Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 2.143 TEUR.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag um 316.359,02 EUR zu erhöhen und den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2024 in Höhe von 2.847.231,15 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Kassel, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – 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 WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, 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 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.

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

Inhalt

- 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 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 bedeutende 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.

Inhalt

- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Kontakt

Unternehmen

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Wolfsschlucht 18

34117 Kassel

Tel.: 0561 1001-0

E-Mail: post@naheimst.de

E-Mail: mail@wohnstadt.de

Presse

Jens Duffner

Pressesprecher

Tel.: 069 678674-1321

E-Mail: Jens.Duffner@naheimst.de

Unternehmensbericht 2024

NH ProjektStadt GmbH



NHW. Gemeinsam geht mehr.



ProjektStadt GmbH

Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Inhalt

NH ProjektStadt GmbH

Profil und Eckdaten

Die Gesellschaft soll durch die Entwicklung und Realisierung von Projekten zur Weiterentwicklung der gegenwärtigen und zukünftigen Formen des Wohnens und Bauens beitragen. Sie soll vor allem Wohn- und Bauformen erproben, die in besonderer Weise soziale und ökologische Belange berücksichtigen und für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft erfüllt in erster Linie Projektentwicklungs- sowie Bauträger- und Bauherrenfunktionen. Sie steht der Nassauischen Heimstätte, deren Gesellschaftern und sonstigen Auftraggebern zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zur Verfügung.

Wirtschaftsdaten

in Mio. EUR	2024	2023
Ergebnis nach Steuern	1,1	0,9
Jahresergebnis	0	0
Bilanzsumme	44,3	44,1

NH ProjektStadt GmbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft soll durch die Entwicklung und Realisierung von Projekten zur Weiterentwicklung der gegenwärtigen und zukünftigen Formen des Wohnens und Bauens beitragen. Sie soll vor allem Wohn- und Bauformen erproben, die in besonderer Weise soziale und ökologische Belange berücksichtigen und für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft erfüllt in erster Linie Projektentwicklungs- sowie Bauträger- und Bauherrenfunktionen. Sie steht der Nassauischen Heimstätte, deren Gesellschaftern und sonstigen Auftraggebern zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zur Verfügung.

Mit der Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag sowie ein Ergebnisabführungsvertrag.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15](#) 

Inhalt

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17](#) 

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15](#) 

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29](#) 

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34](#) 

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z. B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt.

 [Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61](#) 

Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:

Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Inhalt

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8](#) 

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr. Die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1 % und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen sieht sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5% und 1,3% vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgeheitert haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preiserückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.



vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65 [↗](#)

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“



vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3 [↗](#)

Quellen:

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf

Seit 2017 werden Bauträgermaßnahmen wieder durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH wahrgenommen, da konzerninterne Grunderwerbsteuerbefreite Grundstücksübertragungen nach § 6 a GrEStG nach Auffassung des BFH ggf. gegen das europäische Beihilferecht verstoßen. Mit Urteil vom 19. August 2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.

Finanzierung

Die NH ProjektStadt GmbH ist über ein Cash-Pooling bei der Helaba an die Nassauische Heimstätte angebunden. Die Liquiditätsversorgung wird zentral durch den Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement der Nassauischen Heimstätte gesteuert.

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden – soweit erforderlich – von der Nassauischen Heimstätte aufgenommen und lediglich statistisch den betreffenden Projekten bei der NH ProjektStadt zugeordnet. Finanzielle Mittel für Investitionen werden von der Nassauischen Heimstätte über das Cash-Pooling bereitgestellt. Der Cash-Pooling-Saldo wird verzinst.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 145 TEUR auf 44.282 TEUR erhöht. Der Erhöhung der Forderungen gegen die Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 872 TEUR auf 43.698 TEUR und der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 7 TEUR steht der Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 734 TEUR gegenüber.

Finanzlage

Aufgrund der geringfügig veränderten Vermögenslage beträgt der Fremdkapitalanteil 18,0 % (Vorjahr 17,8 %). Demzufolge reduziert sich die Eigenkapitalquote bei unverändertem Eigenkapital auf nunmehr 82,0 % (Vorjahr 82,2 %). Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert 36.300 TEUR.

1,14Mio. €
Jahresüberschuss

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inklusive Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 885 TEUR erhöht und beträgt 43,6 Mio. EUR (i. Vj. 42,7 Mio. EUR). Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 0,4 Mio. EUR (i. Vj. Mittelabfluss von 0,4 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist positiv und beträgt 1,4 Mio. EUR und betrifft die erhaltenen Zinsen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2024 einen Mittelabfluss von 0,9 Mio. EUR (i. Vj. Mittelabfluss von 0,8 Mio. EUR) aus der Abführung des Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

Die Finanzlage ist aufgrund der Cashpool-Vereinbarung mit der Muttergesellschaft geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Es wurde ein Jahresüberschuss von 1,14 Mio. EUR erzielt. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Cash-Pooling.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sowie der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation dem leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Vor dem Hintergrund, dass derzeit keine aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stattfindet, bestehen keine erhöhten Risiken.

Finanzielle Risiken

Die Gesellschaft verfügt über ein hohes Cash-Pooling-Guthaben, sodass keine wesentlichen finanziellen Schulden bestehen. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Chancen

Da im Berichtsjahr keine aktive Geschäftstätigkeit stattfand, ergeben sich die zukünftigen Chancen aus der strategischen Nutzung der Gesellschaft im Konzernverbund.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28](#) 

Inhalt

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren.

 **vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.** [↗](#)

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31. Dezember 2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher unter anderem die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

 **vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9** [↗](#)

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion des Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO₂-Intensität des Bestands um 3,9 % auf 24,8 kg CO₂/m²a
- 854 durchgeführte Modernisierungen (vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164)

Inhalt

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 34 u. 35](#) 

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Know-how-Aufbau voranzubringen.

 [Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050, S. 115 ff.](#) 

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer Online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:
 Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
 Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss nach Steuern vor Gewinnabführung an die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 0,6 Mio. EUR gerechnet.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

NH ProjektStadt GmbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	453.040,50	1.187.072,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.698.193,81	42.826.199,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	130.774,72	124.042,41
	44.282.009,03	44.137.314,32
	44.282.009,03	44.137.314,32

Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
II. Kapitalrücklage	36.099.592,19	36.099.592,19
	36.299.592,19	36.299.592,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	6.772.907,66	6.815.664,13
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.578,12	84.689,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.146.931,06	937.368,50
	1.209.509,18	1.022.058,00
	44.282.009,03	44.137.314,32

Inhalt

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2024	2023
1. Sonstige betriebliche Erträge	5.253,32	10.263,66
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 1.392,30	- 849,07
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 312.540,26	- 312.971,41
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.449.394,45	1.240.925,32
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
6. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.140.715,21	937.368,50
7. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	- 1.140.715,21	- 937.368,50
8. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die NH Projektstadt GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47 und ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 97395 eingetragen.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Sämtliche **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert angesetzt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **Forderungen aus Grundstücksverkauf** setzen sich aus Restraten aus übereigneten Eigentumswohnungen zusammen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (43.698,2 TEUR; i. Vj. 42.826,2 TEUR) resultieren mit 43.599,2 TEUR aus Cash-Pool-Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 130,8 TEUR (i. Vj. 124,0 TEUR) betreffen debitorische Kreditoren und Forderungen aus der Beseitigung von Schäden in einer Eigentumswohnung gegenüber den ausführenden Unternehmen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Passivseite

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert 200 TEUR zum 31. Dezember 2024.

Die **Kapitalrücklage** beträgt unverändert zum Vorjahr 36.100 TEUR.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten für bereits verkaufte Bauten mit 2.714 TEUR (i. Vj. 2.737 TEUR) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen mit 3.991 TEUR (i. Vj. 3.998 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 1.140,7 TEUR aus der Ergebnisübergabe an das Mutterunternehmen. Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Auflösungserträge aus der Rückstellung für Restbaukosten in Höhe von 5 TEUR.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Beratungsleistungen von Dritten, die im Zusammenhang mit Mangelbeseitigungsmaßnahmen stehen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 156 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 34 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen und Anwaltskosten in Höhe von 122 TEUR, die im Zusammenhang mit Mängelbeseitigungsmaßnahmen stehen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** betreffen Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 1.449.394,45 EUR (i. Vj. 1.234.624,84 EUR).

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, die als nahestehende Unternehmen gelten.

Die allgemeinen Verwaltungsleistungen werden von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erbracht. Sie ist alleinige Gesellschafterin. Mit ihr ist ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

2. Konzernabschluss

Das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorars nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet. Die erforderlichen Angaben werden im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte vorgenommen.

4. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain *Leitender Geschäftsführer*

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Organisation (ab 01.01.2024)
Personal Financial Services (ab 01.01.2024)
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement
Strategie und Projektmanagement

Stabsbereich:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)
Pressesprecher (ab 01.01.2024)
Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)
Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)

Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Dr. Constantin Westphal *Geschäftsführer*

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement
Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer *Geschäftsführerin*

Unternehmensbereiche:

Neubau
Modernisierung / Großinstandhaltung
Stadtentwicklung
Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2024 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2024 ein Betrag in Höhe von 1.140.715,21 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

NH ProjektStadt GmbH

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, – 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 NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, 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 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.

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

Inhalt

- 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise 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 angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft beziehungsweise 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 bedeutende 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.

Inhalt

- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Unternehmensbericht 2024

Medien-Energie-Technik GmbH



NHW. Gemeinsam geht mehr.



Medien|Energie|Technik

Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Inhalt

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Profil und Eckdaten

Die Medien-Energie-Technik GmbH (MET) ist innerhalb der NHW-Gruppe der Spezialist für Multimedia- und nachhaltige Energielösungen. Darüber hinaus bietet die MET ihre Dienstleistungen auch externen Kunden an. Zurzeit versorgt die MET mehr als 64.000 Wohneinheiten in 140 hessischen Städten und Gemeinden mit einer leistungsfähigen Infrastruktur für TV, Radio, Internet und Telefonie. Als Wärmecontractor – also Lieferant von Wärme und Warmwasser – kümmert sich die MET um die Montage und den Austausch von Heizkostenverteilern, Kalt- und Warmwasser- und Wärmemengenzählern.

Wirtschaftsdaten

in Mio. EUR		
	2024	2023
Umsatz	22,6	23,8
Ergebnis nach Steuern	6,3	7,3
Jahresergebnis	3,1	3,6
Bilanzsumme	33,7	33

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die MET gehört als Tochter der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, zum Konzern der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main.

Die Ertragslage der MET ist maßgeblich durch die positiven Deckungsbeiträge aus den Geschäftsfeldern Multimedia, dem Messdienst/Abrechnung von Wärme und Wasser sowie den Erträgen aus der Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern geprägt. Darüber hinaus ist die MET in den Geschäftsfeldern Wärmelieferung sowie Photovoltaik und Ladeinfrastruktur tätig.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.



vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15 [↗](#)

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17](#) 

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15](#) 

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29](#) 

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34](#) 

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z. B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt.

 [Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61](#) 

Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:
Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.



vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8 [↗](#)

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr. Die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1 % und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5 % und 1,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgeheitert haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.



vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65 [↗](#)

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“



vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3 [↗](#)

Quellen:

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

200

Auftraggeber

64.453

**Wohnungen mit
Multimediaanschluss**

Multimedia

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2024 von 200 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rund 64.453 Wohnungen mit einem Multimediaanschluss an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten. Hiervon wurden rund 63.315 Wohnungen über Sammelinkasso abgerechnet.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) entfällt zum 1. Juli 2024 die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Betriebskosten.

Entsprechend hat die MET am 8. Dezember 2023 nach intensiven Verhandlungen mit Vodafone ein weitreichendes Vertragswerk erfolgreich unterzeichnet, das der MET auch nach Wegfall der Umlagefähigkeit ab 1. Juli 2024 nachhaltig Einnahmen ermöglicht. Aus diesen Einnahmen wird auch der in den kommenden zehn Jahren umzusetzende Glasfaserausbau in den Beständen der NHW finanziert werden. Der Rahmenvertrag von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30. Juni 2024 beendet.

Das bisherige Drittgeschäft wird ebenfalls zum 30. Juni 2024 beendet, sodass sich die MET ab 1. Juli 2024 im Geschäftsbereich Multimedia auf die Versorgung innerhalb des Konzerns konzentriert.

Wärmelieferung

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 111 Heizungsanlagen zur Versorgung von 6.271 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels Gasbrennwerttechnik, zum Teil in Verbindung mit BHKW, erzeugt. Daneben entstehen zunehmend multivalente Heizanlagen, die aus Kombinationen von Pellets, thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen sowie Wärmepumpen in verschiedenen Ausführungen bestehen.

Die zunehmende Abkehr von fossilen Brennstoffen erfolgt entsprechend der unternehmensweiten Klimastrategie. Insbesondere der Krieg in der Ukraine hat zu einer weiteren Beschleunigung der Abkehr von fossilen Brennstoffen geführt.

Inhalt

890_{kWp}

Gesamtleistung

273.994

Messgeräte

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung übernimmt die MET als Wärmecontractor zunehmend durch gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren. Konkret war die MET im Jahr 2024 bei drei Quartiersmodernisierungen planerisch tätig. Zudem wurde in zwei Quartieren die bestehende Contracting-Anlage erneuert.

Im Neubaubereich der Unternehmensgruppe ist die MET in einem Quartier (Riedbogen in Frankfurt) eng mit der Objekt- und Quartiersplanung verzahnt. Es ist beabsichtigt, bei diesem Quartier erstmals auch in die Drittversorgung von Liegenschaften im Wärmebereich einzusteigen.

Photovoltaik

Im Rahmen einer Organisationsanpassung im Jahr 2024 wurden die konzernweiten Aktivitäten in den Bereichen Photovoltaik und Elektromobilität in dem neu gegründeten Fachbereich „Geschäftsfeldentwicklung MET“ gebündelt. In diesem Bereich werden die 38 Bestandsanlagen mit insgesamt rund 890 kWp Gesamtleistung betreut sowie zukünftig der Neubau von PV-Anlagen auf Bestands- und Neubauobjekten intensiviert. Eine zweistellige Anzahl von PV-Anlagen, die sich noch im Bau befinden, wird sukzessive durch die MET in Betrieb genommen. Um einen wirtschaftlichen Betrieb der PV-Anlagen zu gewährleisten, werden bestehende Geschäftsmodelle zur Verwendung des eigenproduzierten PV-Stroms ausgebaut und ergänzt.

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2024 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, sodass die vollständige Wertschöpfungskette Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ableitung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2024 in ca. 6.555 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 31.361 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2024 knapp 45.000 Wohnungen mit insgesamt 273.994 eigenen Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2025 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns hat die MET als Messdienstleister im Jahr 2024 die verbrauchsgerechte Abrechnung für knapp 47.000 WE erbracht.

Inhalt

Somit erstellte die MET im Jahr 2024 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkostenabrechnung.

Zudem erstellte die MET im Drittgeschäft die verbrauchsgerechte Heiz- und Wasser- sowie Betriebskostenabrechnung für ca. 1.000 Wohnungen.

Rauchwarnmelder

Die verbindliche Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern ist nach der Entscheidung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt konzerneinheitlich durch Anmietung erfolgt. Die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder werden auf die Betriebskosten der Wohnungsmiete umgelegt.

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Rahmenvertrag mit Minol geschlossen. Dieser Rahmenvertrag wurde im Jahr 2023 gekündigt und die MET wurde durch die Geschäftsführung beauftragt, das Geschäftsfeld Rauchwarnmelder in Eigenregie umzusetzen.

Der Austausch begann im Januar 2024 und bis zum 31. Dezember 2024 konnten 152.934 Rauchwarnmelder in 39.621 Wohnungen getauscht werden. Wichtige Meilensteine waren die Planung und Logistik im vierten Quartal 2023 sowie die schrittweise Installation ab dem ersten Quartal 2024.

Man entschied sich für verschlüsselte Rauchwarnmelder Ei6500 OMS aus dem Haus Ei Electronics. Der Rauchmelder erlaubt als Typ C eine Fernwartung, sodass nur einmal jährlich per Walk-by oder per Fernauslesung die Kontrolle erfolgt, ohne das Betreten der Wohnung.

In allen auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert. Diese werden in den nächsten Jahren nach Beendigung der technischen Nutzungsdauer in Eigenregie durch neue Geräte getauscht und gewartet.

152.934

Rauchwarnmelder getauscht

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2024 und 2023 wie folgt dar:

Inhalt

36,7 Mio. €

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Mio. EUR von 33,0 Mio. EUR auf 36,7 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 4,0 Mio. EUR. Demgegenüber steht eine Reduzierung des Sachanlagevermögens um 0,2 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 4,0 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, was auf gestiegene Cash-Pool-Forderungen gegen die WOHNSTADT von 1,2 Mio. EUR zurückzuführen ist. Weiterhin nahmen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 3,3 Mio. EUR aufgrund von Forderungen aus einem Netzpachtvertrag zu. Die Verminderung der Anlagen im Bau um 0,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aufgrund der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,3 Mio. EUR. Demgegenüber gab es Zugänge von Baukosten für Heizzentralen und Photovoltaikanlagen sowie für LWL-Technik (Lichtwellenleiter-Verkabelung/Multimedia) in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. EUR, welchen außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt 0,2 Mio. EUR entgegenstehen. Die Vorräte sind aufgrund von geringerem Heizmaterialbestand und dem Verkauf von Messeinrichtungen um 0,1 Mio. EUR gesunken.

Auf der Passivseite erhöhten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 0,6 Mio. EUR. Weiterhin bestehen die Rechnungsabgrenzungsposten von 1,8 Mio. EUR, welche auf die Baukostenzuschüsse von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte zurückzuführen sind.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge eines nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses in Höhe von 3,1 Mio. EUR geprägt. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds (inklusive Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr von 19,0 Mio. EUR im Vorjahr um 1,1 Mio. EUR auf 20,1 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 6,7 Mio. EUR (i. Vj. 8,1 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 1,8 Mio. EUR (i. Vj. 2,2 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in technische Anlagen sowie in Anlagen im Bau.

Inhalt

22,6 Mio. €

Umsatz

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2024 einen Mittelabfluss von 3,6 Mio. EUR (i. Vj. 3,1 Mio. EUR) hauptsächlich aufgrund der Abführung des Teil-Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

Die Finanzlage ist somit geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Gesellschaft ist in das konzerninterne Cash-Pooling eingebunden.

Ertragslage

Das gegenüber dem Vorjahr um 0,99 Mio. EUR geringere Ergebnis nach Steuern ist vor allem dem Geschäftsbereich Multimedia zuzurechnen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 1,2 Mio. EUR von 23,8 Mio. EUR auf 22,6 Mio. EUR gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Multimediaerlösen (-2,3 Mio. EUR) und Erlösen aus Photovoltaikanlagen (-0,2 Mio. EUR). Höhere Erlöse im Bereich Abrechnungs- und Gerätedienste (+0,8 Mio. EUR) und Rauchwarnmelder (+0,5 Mio. EUR) konnten den Rückgang zum Teil ausgleichen. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind um rund 1,97 Mio. EUR gesunken, hauptsächlich durch den Wegfall von Vodafone-Nutzungsgebühren im Bereich Multimedia (1,2 Mio. EUR) und geringerer Versorgerkosten im Bereich Wärmelieferung (0,7 Mio. EUR).

Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von rund 6,3 Mio. EUR für 2024 wurde erreicht.

Im Jahr 2024 beträgt die Gewinnabführung an die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH rund 3,15 Mio. EUR. Im Vorjahr betrug die Gewinnabführung 3,64 Mio. EUR.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist der Überschuss vor Ergebnisabführung, der sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Rezessionsumfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt, bewertet die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Konzerns als angespannt.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation dem leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Regulatorische und rechtliche Risiken

Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung beziehungsweise Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft finden, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung auswirken.

Hierzu gehören auch die eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender beziehungsweise laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen beziehungsweise hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mithilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen eines Tax-Compliance-Managementsystems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte laufend beobachtet und bewertet.

Das am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hatte umfängliche Auswirkungen auf das gesamte bisherige Geschäftsfeld Multimedia.

Die erzwungene schrittweise Beendigung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) für den Bestand zum 1. Juli 2024 und für Neubauten bereits zum 1. Dezember 2021 bedurfte einer grundsätzlichen Neuausrichtung und Etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Inhalt

Die MET setzt ihr im Jahr 2023 entwickeltes neues Geschäftsmodell gemäß Vertrag mit Vodafone vom 8. Dezember 2023, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, seit Juli 2024 gemeinsam mit Vodafone sowie einem externen Beratungsunternehmen um. Es ermöglicht dem Konzern eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter, den schrittweisen Ausbau mit Glasfaser und ist für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Der Markt ist derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Inflation sowie Zins- und Kostensteigerungen haben Folgen für Investitionen und das Konsumverhalten der Mieter. Hinzu kommen Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine. Dies kann sich zusätzlich auf die Lieferketten und Warenverfügbarkeit sowie die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation (die eine Verbraucherzurückhaltung bestärkt) und anziehender Finanzierungszinsen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der MET zuverlässig einzuschätzen.

Die im Jahr 2024 starken Schwankungen im Energiemarkt, hier vor allem bei den Gaspreisen nach Auslaufen des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG), machten eine verlässliche Kalkulation in starkem Maß von der unterjährigen Preissituation abhängig. Die MET legt ihren Preisformeln die entsprechenden Indizes des Statistischen Bundesamtes zugrunde, die diese Preisschwankungen berücksichtigen.

Risiken aus den Projekten

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerrichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe dar.

Im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsfelds Multimedia infolge des TKMoG wurde die Richtlinie grundlegend überarbeitet, sodass sie inzwischen lediglich den Glasfaserausbau beschreibt.

Der notwendige Umstieg auf erneuerbare Energien bedingt einen Brennstoffwechsel bei neuen und zu modernisierenden Heizanlagen. Hierbei sind die Investitionskosten der Neuanlagen (vor allem Wärmepumpen) sehr viel höher als bei bisherigen fossilen Anlagen.

Gewonnene Erfahrungen im Realbetrieb von bisher eingebauten Wärmepumpenanlagen wird die MET im Jahr 2025 anwenden, um einen technisch und wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb von möglichst wenig komplexen Anlagen zur gewährleisten.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Für das Jahr 2025 sind in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern Fortentwicklungen geplant, sodass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

Die Ende des Jahres 2023 geschlossene strategische Partnerschaft mit Vodafone sichert seit 1. Juli 2024 der MET ein weiterhin zukunftsfähiges Geschäftsmodell sowie der Unternehmensgruppe den Ausbau der Bestände mit zukunftsfähiger Glasfaser.

Die MET plant im Geschäftsfeld Abrechnung/Messdienst einen Ausbau der Tätigkeiten im Drittgeschäft.

Chancen aus den Projekten

Die Zusammenführung der konzernweiten Aktivitäten rund um Photovoltaik und Ladeinfrastruktur in einem Fachbereich bietet die Chance, durch die zentrale Steuerung dieser Themen zukünftig eine weiter verbesserte Wirtschaftlichkeit der getätigten Investitionen zu erreichen. Dies beinhaltet auch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle für den Betrieb von PV-Anlagen und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität durch die Unternehmensgruppe.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 7,6 Mio. EUR gerechnet. Die Steigerung zum Jahr 2024 von 1,3 Mio. EUR begründet sich im Wesentlichen durch höhere Ergebnisse im Bereich Contracting (+0,97 Mio. EUR) und Rauchwarnmelder (+0,57 Mio. EUR).

Kassel, den 4. April 2025

**Michael
Mahlich**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

Inhalt

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	150.092,22	158.880,99
2. Technische Anlagen und Maschinen	10.353.088,03	10.369.103,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.023,26	3.822,95
4. Anlagen im Bau	1.426.406,42	1.628.875,26
	11.932.609,93	12.160.682,40
II. Finanzanlagen		
Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
	11.935.109,93	12.163.182,40
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	149.282,10	156.440,96
2. Andere Vorräte	213.464,13	266.004,55
	362.746,23	422.445,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.347.250,10	59.393,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.808.297,82	19.580.859,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	231.130,98	787.274,65
	24.386.678,90	20.427.526,94
III. Kassenbestand	8,61	410,41
	24.749.433,74	20.850.382,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	489,27
	36.684.543,67	33.014.054,53

Inhalt
Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	2.556,46	2.556,46
2. Andere Gewinnrücklagen	25.849.876,06	22.208.233,59
	25.852.432,52	22.210.790,05
III. Jahresüberschuss	3.148.581,98	3.641.642,47
	29.101.014,50	25.952.432,52
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	572.778,59	1.043.733,66
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.927,31	67.630,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.183.587,08	4.582.723,60
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.019,31	10.840,96
	5.210.533,70	4.661.194,85
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.800.216,88	1.356.693,50
	36.684.543,67	33.014.054,53

Inhalt

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse	22.600.717,42	23.751.583,83
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	- 7.158,86	101.049,36
3. Sonstige betriebliche Erträge	242.679,36	162.392,55
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.766.680,89	11.734.317,98
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.774.941,52	2.385.882,28
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.699.120,37	3.149.996,39
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	7.500,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	701.668,82	531.196,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	57,41
10. Ergebnis nach Steuern	6.297.163,96	7.283.467,80
11. Sonstige Steuern	0,00	182,86
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	3.148.581,98	3.641.642,47
13. Jahresüberschuss	3.148.581,98	3.641.642,47

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Kassel unter der Registernummer HRB 5898.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung basiert abweichend von § 266 und § 275 HGB auf der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Die Herstellungskosten sind auf der Basis von Einzelkosten ermittelt und betreffen ausschließlich Fremdkosten.

Für Bauten auf fremden Grundstücken (Heizhäuser und Pelletsbunker) sowie für Heiz- und Photovoltaikanlagen erfolgt die Abschreibung über Nutzungsdauern zwischen 10 und 25 Jahren.

Inhalt

Die planmäßige Abschreibung auf die technischen Anlagen erfolgt bei Kabelfernseh- und Satellitenanlagen über einen Zeitraum von sechs bis zehn Jahren, bei Messeinrichtungen über einen Zeitraum von fünf beziehungsweise zehn Jahren, bei Anlagen der Ladeinfrastruktur über zehn Jahre und LWL-Anlagen werden über 20 Jahre abgeschrieben.

Die **Beteiligung** ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen vorgenommen.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch abzurechnende Kosten für Wärmelieferungen, die mit Herstellungskosten bewertet sind.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Pelletvorräte betreffen jeweils eine Heizanlage in Frankfurt am Main, Pfungstadt und Eschwege, außerdem fünf Heizanlagen in Wiesbaden, und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet. Des Weiteren wird hier der Bestand an Messeinrichtungen (Heizkostenverteiler, Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Forderungen gegen Kunden im Bereich Breitbandkabelservice pauschal wertberichtigt, getrennt nach aktiven und ehemaligen Nutzern.

Das **Kassenguthaben** ist zum Nennwert angesetzt.

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Bilanzierung und Bewertung von Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist wie folgt dargestellt:

Inhalt

			Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen		Restbuchwerte			
In EUR			01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchun- gen	31.12.2024	01.01.2023	Zugänge im Geschäfts- jahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene Software			21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00
			21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
1. Bauten auf fremden Grundstücken			303.441,94	0,00	0,00	0,00	303.441,94	144.560,95	8.788,77	0,00	153.349,72	150.092,22	158.880,99
2. Technische Anlagen und Maschinen			25.430.041,76	1.336.645,83	0,00	1.262.324,83	28.029.012,42	15.060.938,56	2.614.985,83	0,00	17.675.924,39	10.353.088,03	10.369.103,20
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung			10.163,31	0,00	0,00	0,00	10.163,31	6.340,36	799,69	0,00	7.140,05	3.023,26	3.822,95
4. Anlagen im Bau			1.628.875,26	1.296.028,14	236.172,15	- 1.262.324,83	1.426.406,42	0,00	150.367,23	150.367,23	0,00	1.426.406,42	1.628.875,26
5. Bauvorbereitungskosten			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Geleistete Anzahlungen			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			27.372.522,27	2.632.673,97	236.172,15	0,00	29.769.024,09	15.211.839,87	2.774.941,52	150.367,23	17.836.414,16	11.932.609,93	12.160.682,40
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen			2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
			2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
			27.396.522,27	2.632.673,97	236.172,15	0,00	29.793.024,09	15.233.339,87	2.774.941,52	150.367,23	17.857.914,16	11.935.109,93	12.163.182,40

Inhalt

Umlaufvermögen

Die Zusammensetzung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

2024

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.347.250,10	0,00	6.124,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.808.297,82	20.247.996,32	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	231.130,98	0,00	0,00
	24.386.678,90	20.247.996,32	6.124,99

2023

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
In EUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	0,00	15.101,85
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.580.859,14	19.037.223,85	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	787.274,65	0,00	0,00
	20.427.526,94	19.037.223,85	15.101,85

Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen. Es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 100.000,00 EUR.

Die **satzungsmäßige Rücklage** beträgt wie im Vorjahr 2.556,46 EUR.

Der Anstieg der **anderen Gewinnrücklagen** von 22.208.233,59 EUR um 3.641.642,47 EUR auf 25.849.876,06 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2023 in die anderen Gewinnrücklagen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 544 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Inhalt

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten**, deren Restlaufzeiten und sonstige Angaben stellen sich wie folgt dar:

2024

In EUR	Bilanzausweis	Restlaufzeit		davon gegenüber Gesellschaftern
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.927,31	21.927,31	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.183.587,08	5.183.587,08	0,00	3.149.415,84
Sonstige Verbindlichkeiten	5.019,31	5.019,31	0,00	0,00
	5.210.533,70	5.210.533,70	0,00	3.149.415,84

2023

In EUR	Bilanzausweis	Restlaufzeit		davon gegenüber Gesellschaftern
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.630,29	67.630,29	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.582.723,60	4.582.723,60	0,00	4.552.185,69
Sonstige Verbindlichkeiten	10.840,96	10.840,96	0,00	0,00
	4.661.194,85	4.661.194,85	0,00	4.552.185,69

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse** in Höhe von 4,9 Mio. EUR (i. Vj. 6,2 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 8,3 Mio. EUR (i. Vj. 10,6 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 6,8 Mio. EUR (i. Vj. 6,7 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 3,0 Mio. EUR (i. Vj. 2,5 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Inhalt

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 243 TEUR betreffen im Wesentlichen Erträge aus Baukostenzuschüssen (111 TEUR; i. Vj. 107 TEUR), periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (104 TEUR; i. Vj. 18 TEUR) sowie Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (15 TEUR; i. Vj. 21 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Kosten für Wärmelieferungen von 5,4 Mio. EUR (i. Vj. 5,9 Mio. EUR), Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse von 2,8 Mio. EUR (i. Vj. 4,0 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder von 0,6 Mio. EUR (i. Vj. 1,0 Mio. EUR), Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen von 0,4 Mio. EUR (i. Vj. 0,2 Mio. EUR) sowie Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,3 Mio. EUR (i. Vj. 0,3 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau von 0,2 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 3,9 Mio. EUR (im Vorjahr erfolgte die Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT und betrug 2,7 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 701.668,82 EUR (i. Vj. 531.196,12 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 1,0 Mio. EUR und ergeben sich wie folgt:

In Mio. EUR	31.12.2024
Fälligkeit bis ein Jahr	0,2
Fälligkeit mehr als ein Jahr	0,8
Fälligkeit mehr als fünf Jahre	0,1
Summe	1

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind unter anderem die Liquiditätsverschönerung, die Bilanzneutralität und eine transparente Kalkulationsgrundlage. Risiken ergeben sich unter Umständen aus insgesamt höheren Fixkosten und der Laufzeitbindung.

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, die als nahestehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit ihrer alleinigen Gesellschafterin. Es bestehen Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und zur Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen mit der WOHNSTADT und der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung.

Des Weiteren ist die Gesellschafterin mit der Geschäftsbesorgung der Gesellschaft betraut.

3. Konzernverhältnisse

Alleingesellschafterin ist die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel.

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2024 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

4. Honorare des Abschlussprüfers

Auf die Angabe des vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonorars nach § 285 Nr. 17 HGB wurde verzichtet. Die erforderlichen Angaben werden im Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte vorgenommen.

5. Geschäftsführung

Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement
Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Inhalt

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche:

Neubau

Modernisierung / Großinstandhaltung

Stadtentwicklung

Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

Michael Mahlich
Geschäftsführer

Unternehmensbereich:

Immobilienervices

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2024 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2024 ein Betrag in Höhe von 3.148.581,98 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2024 in Höhe von 3.148.581,98 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur im Hinblick auf die geplanten Investitionen in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kassel, den 4. April 2025

**Michael
Mahlich**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, – 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 MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, 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 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.

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

Inhalt

- 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 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 bedeutende 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.

Inhalt

- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Inhalt

MET Medien-Energie-Technik GmbH

Kontakt

Unternehmen

Medien-Energie-Technik GmbH

Wolfsschlucht 18

34117 Kassel

Tel.: 0561 1001-1333

Presse

Jens Duffner

Pressesprecher

Tel.: 069 678674-1321

E-Mail: Jens.Duffner@naheimst.de

Unternehmensbericht 2024

Bauland-Offensive Hessen GmbH

NHW. Gemeinsam geht mehr.



Baulandoffensive Hessen

Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Inhalt

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Profil und Eckdaten

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH) unterstützt hessische Kommunen bei der Entwicklung von Bauland, auf dem sich bezahlbarer Wohnraum schaffen lässt. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von Potenzialanalysen über Machbarkeitsstudien, das Schaffen von Baurecht bis hin zu dem Erbringen von konkreten Entwicklungsleistungen. Als 100-%-Tochter der NHW kann die BOH als Treuhänder im Sinne des Baugesetzbuches im Auftrag von Kommunen Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, Erbbaurechte begründen, verwalten und beenden.

Wirtschaftsdaten

in TEUR	2024	2023
Umsatz	36,4	41,3
Ergebnis nach Steuern	- 16	- 12,9
Jahresergebnis	- 16	- 12,9
Bilanzsumme	224,9	249,1

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde auf Veranlassung des Landes Hessen am 15. Mai 2017 gegründet und nahm mit der Eintragung in das Handelsregister ihre Tätigkeit auf. Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Förderung des Städtebaus und die Entwicklung von Bauland in Gebieten mit Wohnraumdefiziten. Sie erbringt insbesondere alle notwendigen Leistungen mit dem Ziel, Baurecht für Quartiere und Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie untersucht in Phase 1 im Auftrag von Kommunen geeignete Flächen in einer Machbarkeitsstudie bezüglich ihrer Entwicklungspotenziale. In Phase 2 führt sie unter bestimmten Voraussetzungen, nach Beauftragung durch die Kommunen, alle Leistungen zur Entwicklung von Bauland durch. Sie kann als Treuhänder im Sinne des Baugesetzbuchs im Auftrag von Kommunen Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, Erbbaurechte begründen, verwalten und beenden.

Mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunkturelle Weltlage: Moderater Expansionskurs

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.



**vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur
Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 15** [↗](#)

Inhalt

Die positivere Entwicklung der globalen Industrieproduktion und der Weltwirtschaft unterstreicht, dass die industrielle Schwäche in Deutschland spezifische Ursachen hat. Dies und die Dauer der Wachstumsschwäche legen nahe, dass die deutsche Industrie sowohl von konjunkturellen als auch von strukturellen Problemen ausgebremst wird. Dazu zählen die hohe Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche und politische Entwicklung sowie die im Vergleich zum Ausland hohen Produktionskosten bei schwacher Produktivitätsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 17](#) 

Die wirtschaftliche Aktivität im Euro-Raum hat etwas an Schwung gewonnen, was vor allem auf das Wachstum auf dem Exportsektor zurückzuführen ist. Gleichzeitig belasteten schwache Investitionen das Wachstum im Euro-Raum, die privaten Konsumausgaben blieben trotz steigender Reallöhne zurückhaltend. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Erwerbstätigkeit und der Reallöhne dürfte der private Konsum in vielen Mitgliedstaaten des Euro-Raums aber im Prognosehorizont zulegen und die fortschreitende geldpolitische Lockerung 2025 nicht nur dem privaten Konsum, sondern auch den Investitionen einen moderaten Auftrieb verleihen. Die Preisdynamik lässt weiterhin nach und die Inflationsrate nähert sich dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Für das BIP im Euro-Raum erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 0,7 % beziehungsweise 1,3 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise ein Wachstum von 2,4 % im Jahr 2024 und 2,1 % im Jahr 2025.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 15](#) 

Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 29](#) 

Die Erwerbslosenquote stagnierte im ersten Halbjahr 2024 weitgehend und nahm im zweiten Halbjahr nur sehr geringfügig ab. Trotzdem lag sie im September 2024 mit 6,3 % auf dem niedrigsten Niveau seit Einführung des Euro im Jahr 1999.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 34](#) 

Deutsche Wirtschaft hinkt international hinterher

Die deutsche Volkswirtschaft stagniert. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den vergangenen fünf Jahren real lediglich um 0,1 % gewachsen. Das deutsche Produktionspotenzial liegt um mehr als 5 % unter dem Wert, der 2019 für 2024 erwartet wurde. Im internationalen Vergleich hinkt Deutschland wirtschaftlich deutlich hinterher. Der Expertenrat vermutet daher, dass die deutsche Volkswirtschaft von konjunkturellen wie von strukturellen Problemen ausgebremst wird, z. B. bei den Energiepreisen, den Realeinkommen oder der Wettbewerbsfähigkeit in der Industrie.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 1](#) 

Der Sachverständigenrat erwartet darüber hinaus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,1 % zurückgeht. Er revidiert damit seine Prognose gegenüber dem Frühjahr 2024 um 0,3 Prozentpunkte nach unten. Im Jahr 2025 ist nur mit einem geringfügigen Wachstum von 0,4 % zu rechnen. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 durchschnittlich 2,2 % betragen und damit um 0,2 Prozentpunkte geringer ausfallen als im Frühjahr 2024 prognostiziert. Im Jahr 2025 ist mit einer Inflationsrate von 2,1 % zu rechnen. Die Kerninflation dürfte 3,0 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 betragen. Die schwache Wirtschaftsleistung ist derzeit zu einem wesentlichen Teil auf Rückgänge in der Produktion und Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 16](#) 

Wirtschaftliche Schwächephase belastet den Arbeitsmarkt

Die konjunkturelle Schwächephase erreicht zunehmend den Arbeitsmarkt.

 [Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 61](#) 

Inhalt

Aufgrund von knappen Arbeitskräften und einem verbreiteten Halten von Arbeitskräften zeigte sich dieser zwar bislang stabil. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung hat sich aber deutlich abgeschwächt. In den besonders von der konjunkturellen Schwäche betroffenen Wirtschaftszweigen wie dem Verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Baugewerbe ist die Beschäftigung bereits zurückgegangen. Darüber hinaus stieg die Zahl an Arbeitslosen in industriellen Kernbereichen wie dem Fahrzeug- und Maschinenbau im Vergleich zur Gesamtwirtschaft überdurchschnittlich an. Für die Gesamtwirtschaft geht der Sachverständigenrat von einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % im Jahr 2023 auf 6,0 % im Jahr 2024 und 6,1 % im Jahr 2025 aus. Das Beschäftigungswachstum dürfte 2025 zum Erliegen kommen.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 18](#) 

Bei den Effektivlöhnen geht der Rat für 2024 von einem kräftigen Anstieg um 5,2 % aus. Zu einem Großteil ergibt sich dieser aus bereits abgeschlossenen Lohnvereinbarungen. 2025 dürfte dieser Anstieg mit 3,5 % wegen der anhaltend schwachen wirtschaftlichen Entwicklung geringer ausfallen. Aufgrund der voraussichtlich niedrigen Inflation ergeben sich aus den Nominallohnzuwächsen dennoch kräftige Reallohnzuwächse.

 [vgl. Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats, S. 64](#) 

Quelle:

Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren: Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bevölkerung wächst, Wohnungsmangel spitzt sich zu

Das Jahr 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft braucht es kluge, integrative Ansätze, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Inhalt

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2023, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, um 300.000 Personen gewachsen. Heute leben rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert (vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8).

Wohnungssuchende nehmen Umland vermehrt in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunschs nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.



[vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Weniger Investitionen in Neubau und Modernisierung

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2023 rund 19 Mrd. Euro, 4 % weniger als im Vorjahr. Die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2023 weiterhin zurück. Angesichts hoher Preissteigerungen bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.



[vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 7](#) 

Inhalt

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erreichte knapp unter 300.000 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinie bringen wollten. Bereits für 2024 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -12 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 23.000 Wohnungen gebaut werden. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2023 bundesweit im Mittel um 2,1% und bleiben damit beständig. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 noch einmal um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokalmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokalmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9](#) 

Krieg und Energiekosten als Einschnitt

Seit Anfang 2022 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Krisen. Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

 [vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 8](#) 

Laut Frühjahrsgutachten des Rats der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2024 weiterhin großen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-)Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen, S. 222](#) 

Ausblick bleibt eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum zwischen -0,5 % und 1,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

 [vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024, S. 65](#) 

Inhalt

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.“

 [vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3](#) 

Quellen:
 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW
 Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW
 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rats der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2024 wurden für eine Fläche eine Machbarkeitsstudie (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2024 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 36,4 TEUR (Vorjahr 41,3 TEUR) erzielt werden. Der Jahresfehlbetrag beträgt 16,0 TEUR (i. Vj. Jahresfehlbetrag von 12,9 TEUR).

Finanzierung

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist über ein Cash-Pooling bei der Hella an die Nassauische Heimstätte angebunden. Die Liquiditätsversorgung wird zentral durch das Finanzmanagement der Nassauischen Heimstätte gesteuert.

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden – soweit erforderlich – von der Bauland-Offensive Hessen GmbH bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen aufgenommen und direkt den betreffenden Projekten bei der Bauland-Offensive Hessen GmbH zugeordnet.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

Inhalt

50,9%
Eigenkapitalquote

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 24,2 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 32,2 TEUR von 49,1 TEUR auf 16,9 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 199,9 TEUR werden in nahezu unveränderter Höhe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten mit 4,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 11,8 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 24,7 TEUR von 37,1 TEUR auf 12,4 TEUR aufgrund der abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 79,4 TEUR.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2024 ist von einem negativen Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 17,8 TEUR (Vorjahr 15,1 TEUR) beinhalten Prüfungskosten und Kosten der Veröffentlichung mit 6,0 TEUR sowie Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 11,8 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 24,7 TEUR von 37,1 TEUR auf 12,4 TEUR geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, erhöhten sich um 13,6 TEUR von 66,3 TEUR auf 79,9 TEUR.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 49,1 % (Vorjahr 47,6 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 50,9 % (Vorjahr 52,4 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozentpunkte reduziert.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inklusive Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 13,7 TEUR auf 120,5 TEUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 10,1 TEUR (Vorjahr Mittelzufluss 6,2 TEUR).

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit sind von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen beziehungsweise für die Finanzierung lediglich 3,0 TEUR erfolgten.

Die Finanzlage ist aufgrund der Cashpool-Vereinbarung mit der Muttergesellschaft geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Die gegenüber der Planung um rund 85,0 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen aus dem gleichen Grund von 9,2 TEUR im Jahr 2023 auf 4,2 TEUR im Jahr 2024 gesunken.

Der gegenüber der Planung um rund 10,0 TEUR niedrigere Aufwand für bezogene Leistungen steht im Zusammenhang mit den nicht realisierten Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Jahr 2024 sowie auch im Vorjahr sind keine Aufwendungen für bezogene Leistungen angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 TEUR von 20,1 TEUR auf 17,1 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 3,2 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte zurückzuführen ist. Die sonstigen Verwaltungskosten waren um rund 0,2 TEUR höher als im Vorjahr.

Durch die im Jahr 2024 gesunkenen Umsatzerlöse und die angefallenen sonstigen Verwaltungskosten weist die BOH einen Jahresfehlbetrag von rund 16,0 TEUR aus. Somit ist das Ergebnis rund 10,1 TEUR niedriger als im Plan.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit sowie der Jahresüberschuss vor Ertragsteuern und ergeben sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist die Eigenkapitalquote (Eigenkapital/Bilanzsumme).

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht und es wurde insgesamt kein positives Jahresergebnis erzielt. Die BOH konnte in Phase 2 keine Erlöse erwirtschaften, die Erträge resultieren einzig aus Machbarkeitsstudien von Phase 1. Seit dem Jahr 2022 konnte keine neue Machbarkeitsstudie akquiriert werden. Die Gründe hierfür werden im Abschnitt Risikobericht dargelegt. Den Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliance-Managementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich Organisation dem leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen, werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, beziehungsweise die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken. Im Risikomanagement-Handbuch sind unter anderem die Risikodefinition und Risikoarten, die Ziele des Risikomanagements, Rollen und Verantwortlichkeiten sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe.

Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision, Ermittlungen ggf. durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe. Dieser steht auch für Beratungen zur Verfügung und führt ggf. einzelne Unterweisungen oder Schulungen für Beschäftigte durch. Maßnahmen entsprechend dem Geldwäschegesetz und das Hinweisgebersystem gemäß dem Hinweisgeberschutzgesetz werden ebenfalls durch den Compliance-Beauftragten der Unternehmensgruppe verantwortet.

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern infrage gestellt. Bei der EU-Kommission wurde durch ein Unternehmen bereits im Jahr 2020 eine Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen eingelegt. Seither wurden durch das Land Hessen der EU-Kommission Schriftsätze zur Abwendung der Beschwerde vorgelegt und weitergehende Fragen beantwortet. Die bei der EU-Kommission vorliegende Beschwerde führte bei der BOH zu einer wesentlichen Beschränkung der Geschäftstätigkeit und damit zu ausbleibenden Erlösen. Im Februar 2024 hatte die EU-Kommission mitgeteilt, dass das Verfahren nicht weitergeführt wird. Damit wurde das Verfahren ohne Beschluss administrativ abgeschlossen.

Die Beschwerde bei der EU-Kommission hatte bereits zuvor dazu geführt, dass zur Minimierung von finanziellen Risiken in Abstimmung mit dem betrauenden Land Hessen die aktive Bewerbung von Leistungen der BOH (Phase 1) erheblich reduziert wurde. Seitens des Landes wurden die Anforderungen an die Dokumentationspflichten der Kommunen vor einer möglichen Beauftragung der BOH präzisiert. Eine Reihe von interessierten Kommunen war allerdings nicht in der Lage, die grundstücksbezogenen Vorgänge der vergangenen Jahre gemäß ihrer eigenen Aktenlage so zu dokumentieren, dass sie die Förderung und damit Leistungen der BOH in Anspruch nehmen konnten.

In der Folge konnte seit dem Jahr 2022 keine neue Machbarkeitsstudie (Phase 1) für die BOH akquiriert werden. Sollte sich dieser Trend 2025 fortsetzen, fehlen der BOH dauerhaft Erlöse, um die Kosten der Gesellschaft zu finanzieren.

Das gleiche Unternehmen hatte einen Nachprüfungsantrag zu einem beabsichtigten Abschluss des Entwicklungsvertrags zwischen einer Kommune und der BOH (Inhouse-Vergabe in Phase 2) gestellt. Im Februar 2021 hat die Vergabekammer des Landes Hessen dem Antrag stattgegeben und den Abschluss des Entwicklungsvertrags untersagt. Da aus Sicht der Kommune und der BOH die Prüfung der Inhouse-Vergabe durch die Vergabekammer unvollständig war, wurde fristgerecht Beschwerde beim OLG eingelegt. Diese wurde jedoch zurückgenommen, da im Beschwerdeverfahren mit einer langen Verfahrensdauer zu rechnen war, was der Zielsetzung der BOH, zügig Bauland zu mobilisieren, widerspricht.

Inhalt

Daraufhin wurde das Modell der BOH für Phase 2 modifiziert. Die BOH wird zukünftig nachrangig die Kommunen auch weiterhin bei der Entwicklung schwieriger Flächen im Zuge der Direktvergabe unterstützen, wenn eine vorher durchgeführte öffentliche Ausschreibung erfolglos geblieben ist. In den Jahren 2022 bis 2024 wurden keine Flächenentwicklungen an die BOH direkt vergeben. Es ist zu erwarten, dass durch diese Änderung der Verfahrensabläufe auch künftig mit deutlich geringeren Erlösen in Phase 2 zu rechnen ist als ursprünglich geplant.

Aus beiden Verfahren können der Gesellschaft wirtschaftliche und rechtliche Risiken erwachsen, welche von der BOH getragen werden müssten.

Aufgrund der Ergebnisse der beiden Verfahren werden seitens des Landes Hessen Überlegungen angestellt, das Förderangebot für die Kommunen zu modifizieren. Dabei ist noch offen, welche Rolle für die BOH dabei vorgesehen wäre.

Wichtige Voraussetzung für die kommunale Beratungstätigkeit der BOH ist eine gute Reputation bei ihren Kunden. Daher strebt die BOH jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, gerade wenn es auch um Konflikte oder Regelverstöße geht. Hierzu wird auch das konzernweite Compliance-Hinweisgebersystem genutzt. Auf berechnete Einwände wird entsprechend reagiert. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt, unter anderem durch den Krieg in der Ukraine. Inflation, Zins- und Kostensteigerungen können sich weiter auf die Konjunktur auswirken und in einer steigenden Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation und Finanzierungszinsen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der BOH zuverlässig einzuschätzen.

Chancen

Die Chancen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

Die knappe Zahl an frei bebaubaren Grundstücken, die weiterhin hohen Preise für Wohnbauland und der anhaltende Bedarf an Bauland für bezahlbares Wohnen sowie der politische Wille, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, führen dazu, dass die Leistungen der BOH in Form von Machbarkeitsstudien (Phase 1) auch künftig nachgefragt werden.

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunfts-sichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäfts. Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 28](#) 

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der wichtigsten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut für eine Vorstellung im Aufsichtsrat im Frühjahr 2025 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Finanzierungslücke für die erforderlichen Bestandsinvestitionen zur Erreichung der Klimaziele durch eine Fokussierung auf die klimaneutrale Wärmeversorgung und eine Verminderung der Eingriffstiefe im Bestand zu reduzieren.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 31 ff.](#) 

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31. Dezember 2024 neun Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher unter anderem die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 9](#) 

Inhalt

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2023 sind hier zu nennen:

- Reduktion des Treibhausgasemissionen des Gesamtunternehmens um 1,9 %
- Senkung der CO₂-Intensität des Bestands um 3,9 % auf 24,8 kg CO₂/m²a
- 854 durchgeführte Modernisierungen

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 164](#) 

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

 [vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2023, S. 34 u. 35](#) 

Der Initiative haben sich deutschlandweit 240 Wohnungsunternehmen und 13 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher rund 190 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat deutschlandweit auf rund 90 Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Know-how-Aufbau voranzubringen.

 [Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050, S. 115 ff.](#) 

Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer Online-Version und einer Printauflage von 3.300 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:
Unternehmensbericht 2023 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Praxisbericht 2024/2025 der Initiative Wohnen.2050

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 89,3 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von rund 100,3 TEUR sowie Zinsaufwendungen von rund 0,5 TEUR gegenüber.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresfehlbetrag von rund -11,5 TEUR veranschlagt.

Frankfurt am Main, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

Inhalt

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bilanz

Aktiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	16.898,44	49.108,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.133,75	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	199.909,73	200.004,73
	224.941,92	249.113,24

Passiva

In EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	200.000,00	200.000,00
II. Verlustvortrag	- 69.491,43	- 56.629,49
III. Jahresfehlbetrag	- 15.997,09	- 12.861,94
	114.511,48	130.508,57
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	17.790,00	15.121,62
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.401,10	37.151,10
2. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	320,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.919,34	66.331,95
	92.640,44	103.483,05
	224.941,92	249.113,24

Inhalt

Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	36.431,09	41.336,99
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	- 32.210,07	- 32.096,71
3. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	646,85
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.066,52	20.085,32
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.151,59	2.663,75
7. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
8. Ergebnis nach Steuern	- 15.997,09	- 12.861,94
9. Jahresfehlbetrag	- 15.997,09	- 12.861,94

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des §267a HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung basiert abweichend von § 266 und § 275 HGB auf der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern ().

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Herstellungskosten angesetzt. Diese wurden auf Basis der Einzelkosten ermittelt.

Sämtliche **Forderungen** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Erläuterungen der Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 16.898,44 EUR (i. Vj. 49.108,51 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

Sämtliche **Forderungen** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt wie im Vorjahr 200.000,00 EUR.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr die Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Erstellung der Steuererklärung.

Verbindlichkeiten

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 12.401,10 EUR (i. Vj. 37.151,10 EUR).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von 79.919,34 EUR (i. Vj. 66.331,95 EUR) bestehen gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und betreffen vor allem das Cash-Pooling.

Alle Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 36.431,09 EUR (i. Vj. 41.336,99 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 32.210,07 EUR (i. Vj. 32.096,71 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 4.094,24 EUR (i. Vj. 7.320,75 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren in voller Höhe aus dem Cash-Pooling und betreffen daher verbundene Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit unterhält die Gesellschaft Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, die als nahestehende Unternehmen gelten.

Die Gesellschaft hat mit Wirkung vom 15. Mai 2017 Geschäftsbesorgungsverträge jeweils mit der Nassauischen Heimstätte und der WOHNSTADT geschlossen. Gegenstand der Verträge ist die Durchführung von Dienstleistungen zur Förderung des Städtebaus und zur Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen.

Die allgemeinen Verwaltungsleistungen werden von der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erbracht. Sie ist alleinige Gesellschafterin.

2. Konzernverhältnisse

Muttergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wird unter Anwendung von § 296 Abs. 2 HGB jedoch nicht in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

3. Prüfungs- und Beratungsgebühren

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2024 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 4.000,00 EUR und für die Steuerberatung 6.500,00 EUR.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Kawehr Mansoori (seit 28.06.2024)

Vorsitzender // Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlicher Raum, Wiesbaden

Land Hessen

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)

Vorsitzender // Staatsminister, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden

Land Hessen

Elmar Damm

stv. Vorsitzender // Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dr. Frank Roland

stv. Vorsitzender // Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Jens Bersch

Gesamtbetriebsratsvorsitzender und Betriebsratsvorsitzender Betrieb Süd, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

Stadträtin in Frankfurt am Main, Dezernat VIII, Soziales, Jugend, Familie und Senior:innen, Frankfurt am Main

Stadt Frankfurt am Main

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

Leitender Geschäftsführer

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation

Organisation (ab 01.01.2024)

Personal

Financial Services (ab 01.01.2024)

Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Nachhaltigkeitsmanagement

Strategie und Projektmanagement (bis 30.11.2024)

Stabsbereich:

Gremienmanagement und Gesellschaftsrecht (ab 01.12.2024)

Pressesprecher (ab 01.01.2024)

Strategie und Grundsatzfragen (ab 01.12.2024)

Coaching und Mentoring (bis 30.04.2024)

Referent des leitenden Geschäftsführers (bis 30.11.2024)

Dr. Constantin Westphal

Geschäftsführer

Regionalcenter Frankfurt

Regionalcenter Kassel

Regionalcenter Offenbach

Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb

Zentrale Services Immobilienmanagement

Handwerker- und Freiflächen-Service (ab 01.10.2024)

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin

Unternehmensbereiche:

Neubau

Modernisierung / Großinstandhaltung

Stadtentwicklung

Immobilienervices (ab 01.01.2024)

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

Referent der technischen Geschäftsführerin

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats betrugen 655,20 EUR.

Auf die Angabe der den Geschäftsführern im Berichtsjahr gewährten Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2024 in Höhe von 15.997,09 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt, den 4. April 2025

**Dr. Thomas
Hain**

**Monika Fontaine-
Kretschmer**

**Dr. Constantin
Westphal**

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – 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 Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, 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

Inhalt

- 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, 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 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 bedeutende 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.

Inhalt

- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 04.04.2025

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

BAULAND-OFFENSIVE HESSEN GMBH

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Bauland-Offensive Hessen GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2024 kam der Aufsichtsrat zu zwei Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt und eine Beschlussfassung im Aufsichtsrat erfolgte im schriftlichen Verfahren.

Frau Stadträtin Elke Voitl hat an keiner Sitzung teilgenommen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domizil-Revisions AG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss sowie den dazugehörenden Lagebericht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Gewinnverwendung zu folgen und den Geschäftsführern Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Mansoori

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 3. Juli 2025

Inhalt

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Kontakt

Unternehmen

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 678674-0

E-Mail: info@bauland-offensive-hessen.de

Presse

Jens Duffner

Pressesprecher

Tel.: 069 678674-1321

E-Mail: Jens.Duffner@naheimst.de

Nachhaltigkeitserklärung 2024

NHW. Gemeinsam geht mehr.



Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

Nachhaltigkeitserklärung 2024

Einleitung: Vom GRI- zum ESRS-Bericht

Seit dem Jahr 2014 berichtet die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (kurz NHW) jährlich freiwillig über ihre Nachhaltigkeitsstrategie, die ergriffenen Maßnahmen sowie Ziele und Kennzahlen. Wir begreifen nachhaltiges Wirtschaften als unsere Kernaufgabe und wollen so zu Nachhaltigkeitsstrategie und -zielen des Landes Hessen beitragen.

Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht haben wir uns erstmals mit den europäischen Standards für Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) als Rahmenwerk für die europäische Berichterstattung befasst. Wir sind nach den Vorschlägen der EU-Kommission vom 26. Februar 2025 voraussichtlich nicht mehr gesetzlich berichtspflichtig unter der Corporate Social Responsibility Reporting Directive (CSRD). Wir sehen es jedoch als Chance, unsere Berichterstattung bereits mit dem Berichtsjahr 2024 auf die neuen Anforderungen auszurichten und so zukünftig freiwillig in Anlehnung an CSRD zu berichten. Dafür haben wir als ersten Schritt den GRI-ESRS Interoperability Index angewendet, um unsere Berichterstattung von GRI nach ESRS zu überführen. Damit entsprechen wir den Anforderungen der freiwilligen GRI-Berichterstattung und zeigen unsere Schritte hin zur Berichterstattung nach ESRS auf. Dazu haben wir in diesem Bericht die Informationen nach ESRS 2 BP-2 Abs. 15 gekennzeichnet. Die qualitativen Merkmale von Informationen erfüllen darüber hinaus die Anforderungen gemäß Kapitel 2 und Anlage B des Standards. [ESRS 1 Abs. 114 / GRI 1]

Dieser Bericht folgt nun durch die Anwendung der ESRS der Gliederung nach den Themen Environment, Social, Governance (ESG) – Umwelt, Soziales, Unternehmensführung. [2013/34/EU / GRI 2-1]

Die Nachhaltigkeitserklärung gilt für die Unternehmensgruppe. [ESRS 1 5.1 §62 / GRI 2-2] Der Berichtszeitraum dieser Nachhaltigkeitserklärung ist der gleiche wie für den Abschluss der Konzernobergesellschaft, die Nassauische Heimstätte- und Entwicklungsgesellschaft mbH. [ESRS 1 §73 / GRI 2-3]

Auf eine externe Prüfung dieser freiwilligen Nachhaltigkeitserklärung durch eine Prüfungsgesellschaft laut CSRD verzichten wir. Für den Teil der Wesentlichkeitsanalyse beziehungsweise des IRO-Assessments haben wir uns eng mit unseren Prüfern und unserer wohnungswirtschaftlichen Expertin des VdW Südwest abgestimmt. [2022/2464/EU / GRI 2-5]

Inhalt

Allgemeine Angaben

ESRS 2 - Allgemeine Angaben

Grundlage für die Erstellung

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Die Nachhaltigkeitserklärung 2024 wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis ist der gleiche wie für den Konzernjahresabschluss 2024. [BP-1 §5 (a) und (b) i / GRI 2-2]

BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen betreffen folgende Kennzahlen: Sozialbeitrag wurde unter anderen Rahmenbedingungen ermittelt. Erläuterung dazu an entsprechender Stelle. [ESRS 2 BP-2 §13, §14 (a) bis (b) / GRI 2-4]

Governance

GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat drei Geschäftsführer und einen Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestand zum 31. Dezember 2024 aus 21 Mitgliedern, die durch die Gesellschafter vorgestellt und durch sie oder durch die Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe gewählt werden. Gesellschafter der NHW sind das Land Hessen, die Stadt Frankfurt am Main, die GWI Gewerbeimmobilien GmbH, Wiesbaden, die Deutsche Rentenversicherung und weitere städtische und kommunale Gesellschafter. Alle Gesellschafter sind öffentlich auf der [Website der NHW](#)  einsehbar. Dem Aufsichtsrat gehören fünf Frauen an; der Frauenanteil betrug 23,8 Prozent.

Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen zwei Ausschüsse (Haupt- und Prüfungsausschuss) gebildet, die für die Vorbereitung seiner in der Regel vierteljährigen Sitzungen verantwortlich sind. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder beträgt gemäß Gesellschaftsvertrag fünf Jahre.

Die Geschäftsführer und Mitglieder der NHW verfügen über relevante Erfahrungen für die Arbeit im Sektor Immobilienwirtschaft sowie deren Produkte (siehe Tabelle Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats). [ESRS 2 GOV-1 §21, §22 (a), §23 / GRI 2-9]

Inhalt

Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

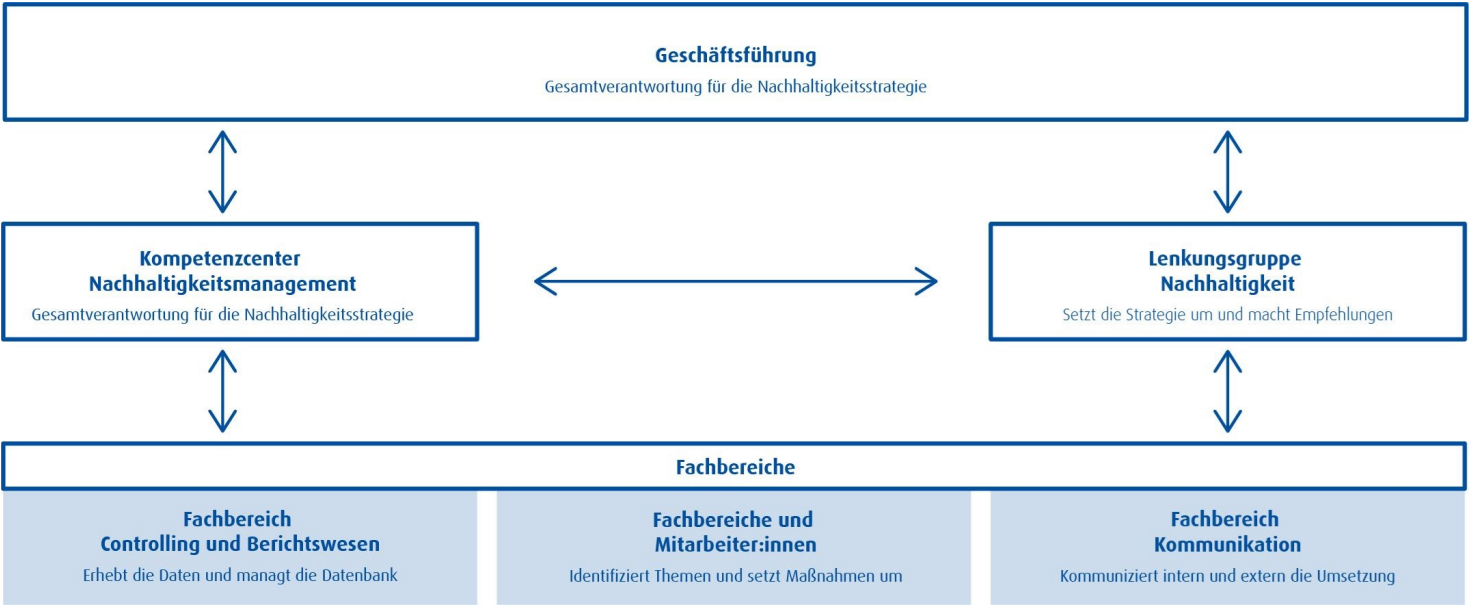
Name	Kompetenzen und Erfahrungen				
	Wohnungswirt- schaft	Finanzen	Governance, Recht	Nachhaltigkeit, ESG	HR
Kaweh Mansoori (Vorsitzender)	x	x	x		
Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (stv. Vorsitzender)	x			x	
Jens Bersch (stv. Vorsitzender)	x		x		x
Oliver Baltes	x			x	
Elke Barth					x
Uwe Becker		x	x		
Ulrich Caspar		x		x	
Elmar Damm		x			
Uwe Eckart	x		x		
Tanja Jost		x			x
Guido Jurock					
Dr. Johannes Kalusche		x	x		
Heiko Kasseckert				x	
Wolfgang Koberg	x			x	
Sebastian Papke	x				
Dr. Frank Roland		x			
Simone Stock	x			x	x
Ulrich Türk	x			x	
Elke Voitl					x
Mark Weinmeister		x			
Maximilian Ziegler		x			

Die NHW wird durch den Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH kontrolliert. Die Aufgaben des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem öffentlich, d. h. im Handelsregister einsehbaren Gesellschaftsvertrag. Zweck der Gesellschaft ist es, „für eine sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnungsverorgung breiter Bevölkerungsschichten“ zu sorgen; dieser dient somit insbesondere sozialen Nachhaltigkeitsaspekten. [ESRS 2 GOV-1 §22 (c) / GRI 2-12]

Die Geschäftsführung der NHW trägt die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung. Die Organisation des Nachhaltigkeitsmanagements ist im Schaubild (siehe Grafik ESG-Nachhaltigkeitsorganisation) dargestellt. Der Leiter des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement berichtet direkt an den leitenden Geschäftsführer und steuert die Lenkungsgruppe Nachhaltigkeit, die sich aus vertretenden Mitgliedern verschiedener Unternehmensbereiche zusammensetzt. Mit diesen Handlungsfeldverantwortlichen trifft sich das Team des Kompetenzcenters viermal jährlich. Durch das Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt konzernweit die Integration und Bearbeitung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Führungsstruktur. Diese besteht aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der zweiten Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten.

Inhalt

ESG-Nachhaltigkeitsorganisation



Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral der Konzernmutter Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zugeordnet. Das Risikomanagement ist im Stabsbereich „Strategie und Grundsatzfragen“ und der Compliance-Beauftragte im Unternehmensbereich „Organisation“ verankert. Der Verantwortungsbereich der genannten Funktionen erstreckt sich auf alle Geschäftsfelder und Gesellschaften der Unternehmensgruppe. Der Geschäftsführung obliegt es, nach einer Risikoidentifikation entsprechende Gegenmaßnahmen zu entwickeln, einzuleiten und zu steuern.

Das zentrale Risikomanagement berichtet der Geschäftsführung im Rahmen eines Risikokurzberichts monatlich über die Risikosituation im Konzern. Zudem wird auf dieser Basis in jeder Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats über die Risikosituation berichtet, insbesondere zu den am höchsten bewerteten Einzelrisiken.

Die Leitung des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement zählt zu den 21 dezentralen Risikoverantwortlichen, die den ganzen Konzern abdecken. Sie alle berücksichtigen und bewerten die für ihre Fachbereiche tatsächlichen und potenziellen Nachhaltigkeitsrisiken; dazu gehören auch Ad-hoc-Risiken.

Zur Risikofrüherkennung der Unternehmensgruppe kommt ein dynamisches, integriertes und EDV-gestütztes System zum Einsatz. In regelmäßigen Abständen hinterfragen die Risikoverantwortlichen in Einzelgesprächen die Inventarisierung auf Aktualität und Passgenauigkeit. Dies geschieht zusätzlich zur monatlichen Erfassung und Bewertung der Risiken. [ESRS 2 GOV-1 §22 (c) i and ii; GOV-2 §26 (a); ESRS G1-3 §18 (c) / GRI 2-13]

Der Aufsichtsrat hat die letztendliche Aufsicht über alle relevanten Umwelt, Sozial- und Unternehmensführungs-Aspekte, mit dem die NHW konfrontiert ist. Die Geschäftsführung ermittelt und bewertet wesentliche Risiken, Chancen und Auswirkungen für die Steuerung des Unternehmens und erarbeitet Konzepte und Ziele in diesem Zusammenhang. [ESRS 2 GOV-1 AR 3 (a) ii und iv / GRI 2-13; IRO-1 §53 (d) / GRI 2-14]

Inhalt
GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Der Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements steht, nicht zuletzt mittels monatlicher Rücksprachen, in kontinuierlichem Austausch mit dem leitenden Geschäftsführer, dem er direkt unterstellt ist. Aufgrund der engen Themenüberschneidungen gibt es quartalsweise Rücksprachen zwischen dem Leiter des Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement und der technischen Geschäftsführerin. Die Geschäftsführung wird so regelmäßig über die Nachhaltigkeitsaspekte der NHW informiert. Dem Aufsichtsrat wird über die Nachhaltigkeitsaspekte einmal jährlich im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung ein ausführlicher Bericht über die Nachhaltigkeitsperformance vorgelegt, der vom Nachhaltigkeitsmanagement erstellt wird. Zudem wird die Gesellschafterversammlung über die Nachhaltigkeitsperformance der NHW einmal jährlich informiert. Verantwortlich für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte ist der leitende Geschäftsführer der NHW. [GOV-2 §26 (a) bis (b); SBM-2 §45 (d); ESRS G1 §5 (a) / GRI 2-12, 13]

GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Alle leitenden Angestellten erhalten ein Grundgehalt und eine variable Vergütungskomponente. Die variable Komponente orientiert sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres und wird jährlich mit der Geschäftsführung vereinbart. Auch die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen beeinflusst die Höhe des variablen Gehaltsbestandteils. Seit dem Jahr 2019 gilt die verbindliche Prüfung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in der Zielvereinbarung für die erste und zweite Führungskräfteebene.

Die Festlegung erfolgt in Abstimmung zwischen Führungskraft und Geschäftsführung. Die Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen der Unternehmensgruppe werden je nach fachlichem Schwerpunkt der Führungskraft als Zielvereinbarung beschlossen. Die Leistungsbeurteilung nimmt die Geschäftsführung jährlich nach Vorliegen des testierten Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr vor.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung setzt sich aus einer Jahresgrundvergütung und einer nach oben begrenzten variablen Vergütung zusammen. Das Erreichen der Unternehmensziele inklusive der Nachhaltigkeitsziele ist Maßstab für den erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteil der Geschäftsführung und wird vom Aufsichtsrat beurteilt. Dazu legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat einen Zielerreichungsbericht vor. [ESRS 2 GOV-3 §29 (a) bis (c); ESRS E1 §13 / GRI 2-19]

Die Vergütung der Geschäftsführung und Führungskräfte hat volatile Lohnbestandteile mit Nachhaltigkeitsbezug. Der Prozentsatz, der mit nachhaltigen Erwägungen verknüpft ist, betrug 25 Prozent.

Zuständig für die nachhaltigkeitsbezogene Vergütungspolitik und die Bedingung und Festlegung der Anreizsysteme ist die Geschäftsführung der NHW. [ESRS 2 GOV-3 §29 (e) / GRI 2-20]

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Die NHW hat bis jetzt kein Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Nachhaltigkeitsaspekte installiert [FL6], wie es im ESRS-Standard aufgeführt ist. Im Rahmen der Einführung des Nachhaltigkeitsmanagements hat die Geschäftsführung der NHW im Juni 2014 aber beschlossen, grundlegende Richtlinien zu wesentlichen Themen einzuführen – unter anderem zu Energie, Klimaschutz, Materialien/Bauprodukte, Biodiversität, Antidiskriminierung, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Neubau, Betriebs- und Verkehrssicherheit und Betreiberverantwortung. Die Richtlinien beschreiben die verbindlichen Grundsätze, nach denen die jeweiligen Themen behandelt werden sollen.

Die NHW bekennt sich aber dazu, Sorgfaltspflichten – vor allem menschenrechtliche – in der kompletten Wertschöpfungskette – soweit möglich – zu beachten. Das Vorsorgeprinzip wenden wir vor allem bei compliance-relevanten Themen an. [ESRS 2 GOV-4 / GRI 2-23]

Inhalt

Die Unternehmenskultur der NHW bringt Ziele durch Werte und Überzeugungen zum Ausdruck. Durch sie werden die Tätigkeiten des Unternehmens durch einen Verhaltenskodex geleitet.

Der NHW-Verhaltenskodex (Code of Conduct, CoC) steckt den Rahmen für verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln ab und verankert die Regeln des täglichen Handelns. Er definiert die zentralen Mindest-Nachhaltigkeitsanforderungen der NHW und richtet sich primär an Lieferanten, Dienstleister und Geschäftspartner der NHW.

Mit dem CoC verpflichten wir die uns zuliefernden oder zuarbeitenden Unternehmen, nach unseren Werten zu handeln und an eigene Lieferanten und Dienstleister weiter zu kommunizieren. Dafür integrieren wir den NHW-Verhaltenskodex (CoC) in unsere Vertragsabschlüsse. Der CoC der NHW ist auf der Internetseite der NHW veröffentlicht:

 www.nhw.de/verhaltenskodex-coc 

Die menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten verankern wir mittelfristig in den Unternehmensprozessen, und zwar durch die Übernahme von Verantwortung für einheitliche Umwelt- und Sozialstandards in der gesamten Lieferkette. Die Grundlage bildet die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben werden. Zudem berücksichtigen wir Nachhaltigkeitsaspekte bei der Auswahl von Lieferfirmen und Dienstleistungsunternehmen mittels der Regelungen im Verhaltenskodex (siehe oben).

Die NHW ist gegenwärtig nicht berichtspflichtig nach dem deutschen Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) – und auch zukünftig voraussichtlich nicht nach dem europäischen Lieferkettengesetz (CSDDD).

Strategie

SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Geschäftsmodell

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, tätig. Sie hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Das Unternehmen ist dabei geschäftlich ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland aktiv. Den Schwerpunkt bildet das Bundesland Hessen.

Die NHW bietet umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Mit über 60.000 Mietwohnungen in 113 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung (Verwaltung des eigenen Bestands und Portfolio-Management) werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung, vor allem für öffentliche Auftraggebende sowie das Planungs- und Projektmanagement.

Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben als Dienstleistung für Kommunen durchzuführen. Unsere Marke „hubitation“ ist der Start-up-Accelerator der NHW, der 2018 gegründet wurde, um Innovationen in die Wohnungswirtschaft zu bringen und als Bindeglied zwischen der traditionellen Wohnungsbranche und der agilen Start-up-Kultur zu fungieren. Das Programm basiert auf drei Säulen: der Suche nach Innovationen für die Fachabteilungen, der Lösung spezifischer Probleme durch innovative Ansätze und der Bereitstellung von Dienstleistungen für andere Wohnungsunternehmen. Durch den jährlichen hubitation Contest und die Zusammenarbeit mit Start-ups treibt die NHW nicht nur die eigene Digitalisierung und Modernisierung voran, sondern fördert auch Innovationen in der gesamten Wohnungsbranche.

Inhalt

Digitale Lösungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft bietet die Marke „New Bricks“:

New Bricks ist eine Marke der NHW, die als strategischer Partner in der Wohnungswirtschaft innovative und digitale Lösungen entwickelt, um Unternehmen bei ihrer Digitalisierung zu unterstützen. Das Projekt bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen wie den „Check to Change“, eine Analyse zur Ermittlung des Digitalisierungsstands von Wohnungsunternehmen sowie individuelle Beratung und Umsetzung von Digitalisierungsprojekten. New Bricks nutzt das Branchen-Know-how der NHW, um passgenaue Lösungen für die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft zu entwickeln und Unternehmen auf ihrem Weg in die digitale und nachhaltige Zukunft zu begleiten.

Die Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (MET) versorgt die Wohneinheiten der NHW mit leistungsfähiger Infrastruktur für TV, Radio, Internet und Telefonie, agiert als Wärmecontractor – liefert also Wärme und Warmwasser – und ist zuständig für die Montage und den Austausch von Heizkostenverteilern, Kalt- und Warmwasser- sowie Wärmezählern. Inzwischen bietet sie auch Serviceleistungen für externe Kundenkreise wie z. B. Hausverwalter oder Gebäudeeigentümer an, die unsere Messdienstleistung oder unseren Rauchwarnmeldeservice in Anspruch nehmen. [ESRS 2 SBM-1 §40 (a) i bis (a) ii, (b) bis (c), §42 (c) / GRI 2-6]

Neben dem Kerngeschäft erbringt die NHW eine Reihe von sozialen Leistungen, die sowohl den Mieter:innen als auch der Gesellschaft zugutekommen. Seit dem Geschäftsjahr 2021 werden diese Leistungen erstmals unter dem Begriff Sozialbeitrag quantifiziert und mittels eines konkreten Geldbetrags greifbar gemacht. Dieser betrug im Jahr 2024 rund 45 Mio. Euro (Vorjahr 25 Mio. Euro). Die deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr entstammt maßgeblich dem Mietenmanagement.

Die NHW beschäftigt zur Sicherstellung ihres Geschäftsmodells insgesamt 891 Mitarbeitende. Davon sind 408 weiblich und 483 männlich. [ESRS 2 SBM-1 §40 (a) iii / GRI 2-7]

Die Gesamtumsatzerlöse der NHW betrugen im Berichtszeitraum 464.971.423,44 Mio. Euro. [ESRS 2 SBM-1 §40 b / GRI 201-1]

Nachhaltigkeitsstrategie

Folgende Fokusziele der NHW-Nachhaltigkeitsstrategie beziehen sich auf unsere Nachhaltigkeitsaspekte und diese wirken sich insgesamt auf die Strategie des Unternehmens aus (siehe [NHW Konzernfinanzbericht 2024](#) ). Sie stellen zudem die wichtigsten Herausforderungen in der Zukunft dar.

- **Klimaschutz:** Mindestens 10 Prozent CO₂-Reduzierung innerhalb von drei Jahren (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2025); abgeleitet aus der Klimastrategie
- **Klimaanpassung:** Identifikation potenzieller Klimarisiken, Operationalisierung in der Standardbaubeschreibung und der Quartiersentwicklung
- **Kreislaufwirtschaft:** 2025 müssen mindestens 30 Prozent der jährlichen Neubauvorhaben den Zielwert von 20–28 kg pro m² und Jahr über den Lebenszyklus einhalten.
- **Nachhaltiges (sozialverträgliches) Wohnen:** Zukunftsorientierte Anpassung des Baubestands an demografische und klimatische Entwicklungen
- **Ethisches Wirtschaften und Compliance:** Identifikation der und Vorbereitung auf die Berichtspflichten gemäß CSRD für das gesamte Unternehmen bis 2026 [ESRS 2 SBM-1 §40 (g) / GRI 2-22]

Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der NHW lässt sich unterteilen in unsere vorgelagerte Lieferkette, unseren eigenen Geschäftsbereich und die nachgelagerten Stufen unserer Wertschöpfung.

Inhalt

Unsere Geschäftsaktivitäten umfassen die folgenden Kernaktivitäten: die Projekt- und Flächenentwicklung sowie die Akquisition und den Vertrieb, den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen, die Immobilienbewirtschaftung mit Vermietung und Verwaltung sowie das Bestandsmanagement mit der Modernisierung und der Instandhaltung. Hinzu kommt der Rückbau des Bestands und dessen Recycling sowie des Abfallmanagements.

Die wichtigsten Wirtschaftsakteure sind in der vorgelagerten Wertschöpfungskette Baufirmen sowie deren Zulieferer, Architekturbüros, Handwerksbetriebe (Lieferanten). Die NHW nimmt in der Wertschöpfungskette dazwischen die Position der Immobilienbewirtschaftung und des Bestandsmanagements ein. Hierfür arbeitet sie mit Kommunen und Investoren zusammen. Die Leistungen der NHW kommen den Mieterinnen und Mietern (Endnutzer) durch vergleichsweise niedrige Mietkosten zugute. Der Durchschnittsmietpreis (Kaltmiete) einer Wohnung der NHW beträgt 6,84 Euro (inklusive Neubau) – im Vergleich zu einem Kaltmietendurchschnitt in Hessen in Höhe von 9,30 Euro.

Wertschöpfungskette

Vorgelagerte Wertschöpfungskette	Eigene Geschäftstätigkeit	Nachgelagerte Wertschöpfungskette
Bauunternehmen	Immobilienbewirtschaftung	Mieterinnen und Mieter
Architekturbüros	Bestandsmanagement	Recyclingunternehmen
Handwerksbetriebe	Kundenservice	Abfallunternehmen

SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Unsere Kernanspruchsgruppen sind unsere Arbeitnehmer, die Mieterschaft, der Aufsichtsrat, Aufsichtsbehörden und kreditgebende Institute. Wir pflegen regelmäßigen Kontakt zu diesen Stakeholder-Gruppen, persönlich, aber auch per Videokonferenz und E-Mail. Zu den wesentlichen Dialog-Gelegenheiten zählen zwei Betriebsversammlungen im Jahr, vier Aufsichtsratssitzungen und regelmäßige Abstimmungen mit unseren wichtigsten Finanzierern.

Bei der im Berichtsjahr durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse haben wir weitere Stakeholder eingebunden. So wurden Umfragen bei Vertreter:innen der Hauptgesellschafter (Land Hessen und Stadt Frankfurt) durchgeführt. Mit den NGOs BUND und NABU führten wir 2023 Interviews, deren Ergebnisse noch aktuell sind. Weitere NGOs wie vor allem den Mieterbund beziehen wir grundsätzlich durch die Auswertung ihrer Veröffentlichungen ein. [ESRS 2 SBM-2 §45 (a) i bis (a) iv / GRI 2-29]

SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Der Klimawandel birgt wesentliche Risiken für das Geschäftsmodell der NHW. Vor allem bei der Planung von neuen Immobilien wird wirksamer Klimaschutz für Architekten und Bauingenieure zum obersten Gebot. Wesentliche Umweltauswirkungen der Bautätigkeiten liegen im großen Ressourcenverbrauch und der Freisetzung von CO₂-Emissionen. Die Ressource Wasser hat beim Bau dabei nur einen kleineren Anteil, ebenso der Flächenverbrauch, da vor allem im Bestandskontext neu gebaut wird.

Für die NHW mit ihrer gebundenen Infrastruktur im Gebäudebestand überwiegen die Anpassungsbedarfe durch bauliche Maßnahmen: Dämmung, Baustoffe mit einer geringen Wärmeleitfähigkeit, Verschattung, Entsiegelung, Regenwassermanagement und Vegetation helfen, die Wärmestrahlungsbilanz, Verdunstungsleistung und die Wasseraufnahmekapazität der Oberflächen zu verbessern.

Aber auch potenzielle Setzungsrisse, die durch längere Dürreperioden vor allem in Gebieten mit Lehmböden und altem Baumbestand entstehen, können ungeplante, zusätzliche Instandhaltung nach sich ziehen. Hier gab es in der Vergangenheit bereits vereinzelte Fälle, weshalb dieses Schadensbild weiter beobachtet wird, bevor es als Inventarrisiko im Risikomanagementsystem angelegt wird. Vorbeugende Gegenmaßnahmen gibt es derzeit nicht.

Inhalt

Klimaanpassungen in der Wohnungswirtschaft und für die NHW bedeuten, Menschen, Gebäude und Umwelt zu schützen. Vorausschauendes Handeln kann hier künftige finanzielle Belastungen verringern, beispielsweise durch frühzeitige Anpassung von Gebäuden oder Freiflächen im Rahmen von Modernisierungen.

Durch die Geschäftstätigkeit trägt die NHW zudem durch das niedrige Mietenniveau zu sozial durchmischten Quartieren und somit zu „sozialem Frieden“ bei. Dies stellt eine große Chance für die Gesellschaft dar, ist aber gleichzeitig auch eine wirtschaftliche Belastung für das Unternehmen.

Die NHW bietet als Arbeitgeber sichere, gut entlohnte Arbeitsplätze. Gleichzeitig kann die (psychische) Belastung der Arbeitnehmer auch durch den Klimawandel zukünftig zusätzlich Auswirkungen haben, beispielsweise durch Hitze auf den Baustellen oder den Bürogebäuden. [ESRS 2 SBM-3 §48 (c) i und (c) iv] / GRI 303-1]

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Um wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln und zu bewerten, hat die NHW im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) durchgeführt. Die Wesentlichkeitsanalyse baute auf der bisherigen Wesentlichkeitsanalyse der NHW auf und hat deren Ergebnisse in die IRO-Sammlung einfließen lassen. Auf Grundlage der identifizierten wesentlichen Themen wurde zunächst eine Themenliste erstellt. Diese basiert auf identifizierten Themen, die durch Analysen externer Quellen, von Unternehmensunterlagen, der Wertschöpfungskette, Interviews mit Fachverantwortlichen und der ESRS-Auflistung von Themen beziehungsweise Sub- und Sub-Sub-Themen für den jeweiligen Standard gemäß ESRS 1.AR 16 identifiziert wurden.

Aus den identifizierten Themen wurden anschließend die möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks and Opportunities, kurz IROs) abgeleitet. Die Bestimmung der IROs basiert neben den Informationen aus der bestehenden Wesentlichkeitsanalyse auch auf einer online durchgeführten Umfrage von Stakeholdern sowie der Bewertung durch alle relevanten Abteilungen beziehungsweise internen Stakeholdern. Finalisiert wurde die doppelte Wesentlichkeitsanalyse in einem Workshop Anfang Dezember 2024. Im Januar 2025 wurde das Ergebnis durch die Geschäftsführung freigegeben.

Die Wesentlichkeitsanalyse nach den ESRS wurde für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig durchgeführt. Auch im Vorjahr orientierte sich die Wesentlichkeitsanalyse an der doppelten Wesentlichkeit. Die Aktualität der Wesentlichkeitsanalyse wird jährlich vom Nachhaltigkeitsmanagement geprüft und, falls nötig, werden Anpassungen vorgenommen, auch wenn die NHW zukünftig nicht berichtspflichtig sein sollte.

Kennzahlen und Ziele

Ziele MDR-T – Nachverfolgung der Wirksamkeit von Konzepten und Maßnahmen durch Zielvorgaben

Bei der Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie haben wir aus den zwölf wesentlichen Themen (siehe Liste der wesentlichen Themen, [NHW Nachhaltigkeitsbericht 2023](#)) fünf herausgegriffen, bei denen wir kurz- bis mittelfristig besonders großes Weiterentwicklungspotenzial sehen. Für diese fünf Themen definierten wir deshalb bei der Strategiefortschreibung sogenannte Fokusziele.

Inhalt

Fokusziele

Thema	Kennzahl	Zielerreichung Ende 2024
Klimaschutz	Mindestens 10 Prozent CO ₂ -Reduzierung innerhalb von drei Jahren (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2025); abgeleitet aus der Klimastrategie	→ 60 %
Klimaanpassung	Identifikation potenzieller Klimarisiken, Operationalisierung in der Standardbaubeschreibung und der Quartiersentwicklung	→ 75 %
Kreislaufwirtschaft	2025 müssen mindestens 30 Prozent der jährlichen Neubauvorhaben den Zielwert von 20–28 kg pro m ² und Jahr über den Lebenszyklus einhalten	→ 5 %
Nachhaltiges (sozialverträgliches) Wohnen	Zukunftsorientierte Anpassung des Baubestands an demografische und klimatische Entwicklungen	→ 40 %
Ethisches Wirtschaften und Compliance	Identifikation der und Vorbereitung auf die Berichtspflichten gemäß CSRD für das gesamte Unternehmen bis 2026	→ 80 %

Inhalt**Umwelt****ESRS E1 Klimawandel****Strategie****E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz**

Die NHW strebt einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 an, und zwar mit möglichst geringen Belastungen durch Mieterhöhungen für die mietenden Haushalte. Gegenwärtig ist die Zielerreichung noch nicht mit Eigen- und Fremdmitteln erreichbar. Die NHW arbeitet im Rahmen der Klimastrategiefortschreibungen an der operativen Umsetzung der Zielvorgabe. Je nach Veränderung der Rahmenbedingungen kann es zu Veränderungen der Zielerreichung kommen. Dies war nicht zuletzt Inhalt der Zielvereinbarung mit dem Land Hessen im Jahr 2019, welche die Grundlage für die Eigenkapitalerhöhung für den Klimaschutz im Bestand in Höhe von 200 Mio. Euro (sogenanntes EK200-Programm) war. Aufgrund der sich seitdem deutlich geänderten Rahmenbedingungen hat der größte Gesellschafter der NHW um eine Neufassung dieser Zielvereinbarung gebeten.

Um die Ziele bis 2045 erreichen zu können, bedarf es eines durchdachten wohnungswirtschaftlichen Portfoliomanagements und tragbarer Investitionsentscheidungen. Dafür hat die NHW im Jahr 2018 mit ihrer ersten Klimastrategie erstmals einen Weg aufgezeigt, der ein Bestandsentwicklungsszenario als Orientierung für die Konzernentwicklung darstellte. Seitdem wurde die Strategie mehrfach fortgeschrieben, zuletzt im Berichtsjahr mit der dritten Version, der Klimastrategie 2025+.

Diese Fortschreibung brachte eine deutliche Weiterentwicklung und, in großen Teilen, Verbesserung im Vergleich zur vorherigen Strategie 2022+ mit sich. So basiert die aktuelle Klimastrategie auf tatsächlichen Realverbrauchswerten, die im Vergleich zu den Bedarfswerten der vorherigen Strategie geringer ausfallen und natürlich genauer sind. Durch die Modernisierung von deutlich mehr Wohneinheiten – 31.000 statt zuvor 23.000 –, was unter anderem mittels einer geringeren Eingriffstiefe erreicht wird, ist eine signifikante Reduktion der CO₂-Emissionen möglich. Statt eines Zielwerts von 17,5 werden nun 5 kg CO₂/m²a im Jahr 2045 unter Beibehaltung der ökonomischen Leistungsfähigkeit als erreichbar eingeschätzt. Durch vermehrt geringinvestive Maßnahmen und eine breitere Durchdringung des Portfolios können in der Strategie 2025+ Investitionsmittel in Höhe von 2,3 Mrd. Euro – gegenüber 1,4 Mrd. Euro in der Strategie 2022+ – in die Bestandsentwicklung investiert werden.

Wie alle bisherigen Klimastrategien des Konzerns bietet die Strategie 2025+ eine langfristige Orientierung bis zum Zieljahr (aktuell 2045) und berücksichtigt aktuelle regulatorische Änderungen, die die Szenarien beeinflussen, in diesem Fall beispielsweise die GEG-Novellierung zu Beginn 2024, die erstmals ein ordnungsrechtlich verbindliches Ziel für die Außerbetriebnahme der letzten fossilen Wärmeversorgungsanlage im eigenen Verantwortungsbereich bis zum 31. Dezember 2044 vorschreibt. Insgesamt zeigt die Strategie 2025+ eine effizientere und kostengünstigere Herangehensweise zur Erreichung der Klimaziele im Vergleich zur Strategie 2022+.

Maßnahmenfokus der Klimastrategie 2025+ ist die zukünftige Wärmeversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (Scope 1), um den CO₂-Ausstoß signifikant zu senken. Die wichtigsten Bausteine unseres Maßnahmenkatalogs sind daher die Defossilisierung von Wärmeversorgung und Warmwasserbereitstellung durch den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Steigerung der Energieeffizienz durch den Einsatz von Wärmepumpen und optimierten Betrieb der Heizungsanlagen, etwa über hydraulischen Abgleich, sowie eine sukzessive Umstellung aller Heizungsanlagen auf eine Fernwärmeüberwachung in den kommenden Jahren.

Die Klimaneutralität des bundesdeutschen Strommixes und die Defossilisierung der Fernwärmenetze (Scope 2) liegen außerhalb des Verantwortungsbereichs des Wohnungsunternehmens. Sie haben allerdings Einfluss auf die CO₂-Bilanz des Unternehmens. Die Politik ist daher gefragt, mit geeigneten Rahmensetzungen die gesetzlich verankerten Meilensteinziele für die Akteure des Energiesektors sicherzustellen.

Inhalt

Für die sozialverträgliche Umsetzung ist insbesondere die Eingrenzung potenzieller Heizkostensteigerungen bei der Fernwärme ein politisch zu regelnder Aspekt. Die NHW verpflichtet sich, in der Bestandsentwicklung der Umstellung der Wärmeversorgungsanlagen auf regenerative Lösungen oder Fernwärme eine besondere Priorität beizumessen. Entscheidende Leitplanken sind hierbei der Einklang mit dem sozialen Kernauftrag des Erhalts bezahlbarer Mieten, insbesondere für untere und mittlere Einkommensklassen, sowie der Erhalt der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Im Neubau wird die NHW alle Gebäude ab Bauantragsplanung 2024 mit Fernwärme oder 100 Prozent erneuerbarer Wärmeversorgung planen und ausführen – ein wichtiger Baustein, um das Ziel von null CO₂-Emissionen in der Wärmeversorgung bis 2045 zu erreichen.

In unserem Strategieprozess zur Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2023 haben wir folgendes kurzfristiges Fokusziel festgelegt: Vom Beginn des Jahres 2023 bis zum Ende des Jahres 2025 wollen wir eine Reduktion der CO₂-Emissionen um 10 Prozent erreicht haben. Basisjahr der Klimastrategie ist dabei das Jahr 2018.

Initiative Wohnen.2050 e.V. - klimaneutral in die Zukunft

Die Initiative Wohnen.2050 e.V. (IW.2050) ist ein Zusammenschluss von aktuell 244 Partnerunternehmen und 13 institutionellen Partnern. Ziel der Initiative ist es, die Wohnungswirtschaft fachlich, organisatorisch und praxisnah dabei zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der 2015 im Pariser Abkommen definierten Klimaziele zu leisten und aktiv mit daran zu arbeiten, die Erwärmung unseres Planeten auf unter zwei Grad Celsius zu begrenzen.

Ende 2024 hat die Initiative den vierten [Praxisbericht 2024/2025](#)  veröffentlicht. Darin stellt die Initiative Fortschritte in Bereichen wie CO₂-Bilanzierung und Pilotprojekten vor, unterstreicht das Engagement der Branche und ihr klares Bekenntnis zu den Pariser Klimazielen.

Die IW.2050 fördert das Entwickeln und Erarbeiten von praktikablen Lösungen zum Erreichen der Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft. Der für die Initiative bedeutendste Schritt in den Jahren 2023/24 war die Aktualisierung der bereits 2020 erstellten IW.2050-eigenen Excel-Werkzeuge: Klimapfadfinder und Finanzierungs-Werkzeug. Neu hinzugekommen: ein Werkzeug für das Management von Klimarisiken im Bestand.

Die IW.2025 besteht seit 2020 und ihre Gründung erfolgte nicht zuletzt aufgrund der Erkenntnisse der Entwicklung der ersten Klimastrategie der NHW Ende 2018. Die Geschäftsstelle ist bei der NHW angesiedelt. Der geschäftsführende Vorstand ist der Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der NHW.

[Weiterlesen](#)

NHW tritt Initiative für CO₂-Reduktion im Gebäudesektor bei



Die NHW trat 2024 der Initiative Praxispfad bei. Ziel der Initiative ist es, einen breiten Diskurs in der Öffentlichkeit zu führen und die Entscheidungsträger in der Politik dazu zu bewegen, die Klimapolitik im Gebäudesektor von Grund auf zu überdenken und sie auf realistische, erreichbare CO₂-Reduktionsziele auszurichten.

[Weiterlesen](#)


ESRS E1 ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Klimabezogenes physisches Risiko oder klimabezogenes Übergangsrisiko

Extremwetterereignisse, die Europa bereits seit Jahren ereilen, drohen, uns in den nächsten Jahrzehnten zunehmend ungeplante Ausgaben zur Erhaltung der Gebäudesubstanz zu bescheren. Wetterturbulenzen wie Starkregenereignisse, Hitzeperioden oder Stürme können enorme negative Auswirkungen auf die Menschen haben, die bei uns wohnen. Die schlimmste Folge bei Starkregen wäre der Schaden, den Personen durch Hochwasser erleiden, wenn ihre Wohnung im Erdgeschoss oder Souterrain liegt. Was die Gebäude betrifft, so ist bei Starkregen neben der Beschädigung von Wohnraum zudem die Zerstörung von Haustechnik im Keller möglich (mit daraus folgenden außerplanmäßigen Kosten). Temporär nicht nutzbare Kellerräume können eine weitere Folge sein. [ESRS E1 ESRS 2 SBM-3 / GRI 3 3-3]

Ähnliches gilt für langanhaltende hohe Temperaturen in den Sommermonaten. Wenn sich Wohnungen zu sehr aufheizen, kann das beispielsweise Kreislaufprobleme für die dort lebenden Menschen zur Folge haben. Gibt es zudem Setzungsrisse durch Dürre, sind außerplanmäßige Modernisierungen nötig, was ein potenzielles Kostenrisiko darstellt. Auch der Verlust von Quartiersbäumen stellt ein Risiko durch lange Trockenzeiten dar. Diese Bäume leisten zum Teil einen erheblichen passiven Beitrag zum sommerlichen Schutz vor Hitze für die Bestandsgebäude. Neupflanzungen führen zu ungeplanten Kosten, müssen dauerhaft den Klimaveränderungen standhalten können und führen erst nach Jahrzehnten zu einem vergleichbaren Verschattungseffekt. Bei Starkwindereignissen kann es Personenschäden durch herabfallende Bauteile geben. Mietausfälle durch Beschädigungen sind möglich, außerplanmäßige Modernisierungskosten die Folge. [ESRS E1 §18 / GRI 201-2]

Abweichen von Klimazielen inklusive finanzieller Risiken

Für die NHW besteht mittel- bis langfristig die Gefahr der Ertrags- und Wertminderung, wenn der Wohnungsbestand nicht den Klimaschutzanforderungen entsprechend bewirtschaftet und entwickelt wird. Ein weiteres Risiko für unser Geschäft besteht darin, dass wir die gesetzlichen Vorgaben nicht erreichen. Das hätte verschiedene Konsequenzen: So drohen Strafzahlungen für die Teile des Gebäudebestands, für die gesetzliche Vorgaben nicht erfüllt sind. Zudem ist bereits in diesem Jahrzehnt mit steigendem Abfluss liquider Mittel durch die CO₂-Abgabe zu rechnen. Allein für das Jahr 2023 rechnen wir mit über 2 Mio. Euro Abgabekosten kumuliert für Mieter und Vermieterseite. Auch aus Finanzierungssicht werden die Rahmensetzungen immer stärker auf die Erfüllung von Nachhaltigkeits- und Klimazielen ausgerichtet. Zudem könnte daraus ein Imageschaden erwachsen. Grundsätzlich stellen steigende Energiekosten ein Risiko dar; das gilt auch für Baumaterialien oder technische Ausstattung, die wir für Modernisierungen benötigen und bei denen Knappheit herrscht. Auch Baukostenexplosionen durch Inflation stellen eine Gefahr dar, weiterhin steigende Zinsen bei der Refinanzierung. [ESRS E1 §18 / GRI 201-2]

Inhalt

Die NHW hat noch keine dezidierte Resilienzstrategie in Bezug auf den Klimawandel formuliert. Folgende wesentliche klimabezogene Risiken hat die NHW in ihrer Klimarisiko-Analyse im Jahr 2024 erstmalig ermittelt:

Klimabezogene physische Risiken

Temperatur	Temperaturanstieg	
	Hitze	
	Rückgang Anzahl der Frosttage	
Wind	Zunahme Starkwindböen	
Niederschlag	Zunahme Anzahl Trockentage	
	Zunahme Starkregentage	
	Zunahme Niederschlagsmenge bei Starkregen	
	Zunahme Hagelereignisse	
Geomorphologie	Vermehrte Bodensenkung	
	Vermehrte Bodenabtragung	
	Verstärkung der Bodenerosion	
	Anstieg von Erdrutschen	

Klimabezogene Übergangsrisiken

Politische Risiken	Verschärfte Verpflichtungen zur Berichterstattung bzgl. Emissionen und Klimastrategien	
	Regulierung von bestehenden Produkten und Dienstleistungen	
	Steigende Vorgaben zur Dekarbonisierung der Energieversorgung	
	Steigende Regulierungen zum unternehmerischen Klimaschutz	
	Finanzielle Unterstützung (Steuern und Subventionen) für erneuerbare Energien und Dekarbonisierungsbemühungen	Potenzielle Chance
	Obligatorische Offenlegung zu Klimaresilienz	
	Vorgaben zur Flächennutzung und Stadtplanung	
	Vorgaben zur Anpassung an den Klimawandel	
	Veränderungen der Versicherungspolitik	
Technologierisiken	Dekarbonisierung des Energiesektors	Potenzielle Chance
	Anstieg Technologien zur Erzeugung erneuerbarer Energien	
	Elektrifizierung aller Energiesysteme	Potenzielle Chance
	Ausbau von Speichertechnologien	Potenzielle Chance
	verstärkter Einsatz von Wärmepumpen zur Erzeugung von Niedertemperatur-Prozesswärme	
	Anstieg von Energieeffizienzen (insbes. Effizienzgewinne im Wärmesektor)	Potenzielle Chance
	Anstieg an Smart-Grid-Anforderungen	
	Anforderungen an grüne Bautechnologien	
	Anforderungen an ein effizientes Wassermanagement	
Marktrisiken	Nutzung nachhaltiger Materialien	Potenzielle Chance
	Mehr regionale Produktion relevanter Materialien	Potenzielle Chance

Inhalt

Klimabezogene Übergangsrisiken

	Erhöhte Rohstoffkosten	
	Steigende Nachfrage nach erneuerbarer Energie (Strom und Wärme)	Potenzielle Chance
	Ansteigende Strompreise	
	Rückgang des weltweiten Wirtschaftswachstums	
	Steigende Nachfrage nach Kühlung / Klimaanlage	
	Klimabewusstes Investitionsverhalten	Potenzielle Chance
	Steigende Stromnachfrage in allen Sektoren (Elektrifizierung)	
	Steigende Kosteneffizienz der erneuerbaren Technologien	Potenzielle Chance
	Risikoveränderungen durch den Klimawandel verändern die Investitionsbereitschaft	Potenzielle Chance
Reputationsrisiken	Steigendes Nachhaltigkeitsbewusstsein der Beschäftigten	Potenzielle Chance
	Zunehmende Besorgnis und Erwartungen der Interessengruppen	
	Steigendes Nachhaltigkeitsbewusstsein der Gemeinden	Potenzielle Chance
Gesellschaftliche Risiken	Klimabedingte Flucht und Migration	
	Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen, dadurch Druck auf den Wohnungsmarkt	
	Veränderung des Arbeitsmarktes durch klimabedingte Migration	
	Zunahme von Verteilungskonflikten	
	Steigendes Nachhaltigkeitsbewusstsein	Potenzielle Chance
	Steigendes Bewusstsein für Klimagerechtigkeit	Potenzielle Chance
	Überbeanspruchung von Energieressourcen für Kühlungsmaßnahmen	
	Überbeanspruchung von Wasserressourcen	
	Hohe Krankenstände und gesundheitlich bedingte Todesfälle als Folgen von Extremhitze/Extremwetter	

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

ESRS E1 ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung identifiziert:

Risiken und Chancen

Klimaanpassung

Klimaschutz

Risiko	Eigener Geschäftsbereich	Negative Auswirkungen auf das Geschäftsmodell durch steigende Versicherungskosten auf Grund von Starkregen (Überschwemmungen), Sturm (Gebäudeschäden) und Trockenheit (Setzungsrisse)
Chance	Eigener Geschäftsbereich	Positiver Beitrag durch Reduzierung der Klimawandelfolgen durch angepassten Neubau und Nachverdichtung

Inhalt

Risiken und Chancen

Klimaanpassung

Klimaschutz

Risiko	Eigener Geschäftsbereich	Negative Auswirkungen durch höhere Kosten durch Klimaschutzmaßnahmen im Bestand
Chance	Eigener Geschäftsbereich	Positiver Beitrag durch energetische Modernisierungen im Gebäudebestand

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Kern der NHW-Nachhaltigkeitsstrategie ist der Klimaschutz. Der Einsatz von erneuerbaren Energien bei der Wärmeerzeugung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Mit dem Inkrafttreten der Gebäudeenergiegesetz-Novelle (GEG) zum 1. Januar 2024 hat die Wohnungswirtschaft erstmals ein verbindliches ordnungsrechtliches Klimaziel erhalten. Unsere Aufgabe ist es, bis Ende 2044 alle fossilen Wärmeerzeugungsanlagen in unserem direkten Verantwortungsbereich durch regenerative zu ersetzen.

Für die Zielerreichung der Klimaneutralität bis 2045 benötigen wir nach den Berechnungen im Rahmen der Klimastrategie 2025+ innerhalb der nächsten 20 Jahre mit dem Fokus auf Defossilisierung in Kombination mit diversen Modernisierungspaketen rund 3,5 Mrd. Euro. Gemäß den Klimaszenarien können wir durch eine geringere Eingriffstiefe am Gebäude circa 2,3 Mrd. Euro bis 2045 in den Bestand investieren, statt wie bisher 1,4 Mrd. Euro. Dadurch können die prognostizierten erreichbaren CO₂-Emissionen im Jahr 2045 von 17,5 auf 5 kg CO₂/m²a gesenkt werden. Für die Erreichung einer Klimaneutralität im Jahr 2045 fehlen allerdings weiterhin über den gesamten Zeitraum 1,2 Mrd. Euro an Investitionsmitteln.

Die NHW verfolgt daher mit der Fortschreibung der Klimastrategie das Ziel, die Kosten zu senken, um das Delta zu verkleinern. Dabei hat die NHW drei Ziele:

1. die Wärmeversorgung von fossil auf regenerativ umzustellen,
2. die CO₂-Abgabenlast zu senken und
3. die wohnungswirtschaftlich erforderlichen Investitionen in den Gebäudebestand sicherzustellen.

Die Klimastrategie 2025+ der NHW fokussiert auf die langfristige Entwicklung des Bestands und die Erreichung von Klimaneutralität. Ein zentraler Aspekt ist die Umstellung auf zentrale Wärmepumpen, die eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 erreichen. Diese Effizienz kann auch in schlecht oder nicht gedämmten Gebäuden erzielt werden, wodurch ohne weitere Maßnahmen etwa 67 Prozent Endenergie eingespart werden können. Bis 2045 sollen etwa 31.000 Wohneinheiten modernisiert und defossilisiert werden. Die Kosten für die Defossilisierung und den Werterhalt des Bestands belaufen sich auf ca. 2,3 Mrd. Euro, was einem Durchschnitt von 74.000 Euro pro Wohneinheit entspricht. In der aktuellen Fortschreibung der Klimastrategie konnte durch die Reduzierung der Eingriffstiefe das Kostendelta von einem Faktor 5,5 auf einen Faktor 1,5 reduziert werden, was zeigt, dass die NHW näher am Ziel ist als je zuvor.

Seit der Erstellung der Klimastrategiefortschreibung 2022 ist der Erarbeitungsprozess durch ein linienübergreifendes internes „Klimateam“ organisiert. Das Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement leitet den Prozess. Beteiligt sind nahezu alle kaufmännischen Bereiche, die technischen Bereiche für die Bestandsentwicklung und das technische Qualitätsmanagement. [ESRS E1-2 §24 und §25 (c) bis (d) / GRI 302 3-3]

Inhalt**E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten**

Die NHW hat im Berichtszeitraum für den Klimaschutz Mittel – Vollinvestitionen, die auch die wohnungswirtschaftlich erforderlichen Mindestinvestitionen enthalten – in Höhe von 105,8 Mio. Euro eingesetzt. Für die kommenden fünf Jahre sind rund 623 Mio. Euro für die Bestandsentwicklung vorgesehen. [ESRS E1-3 / GRI 201-2]

Die NHW hat durch ihre Maßnahmen im Berichtszeitraum eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 1,01 Prozent erreicht. [ESRS1-3 § 29 (b) / GRI 305-5]



Bei der Vertragsunterzeichnung in der Unternehmensleitung der EAM: (vorne v.l.) Michael Mahlich, Geschäftsführer MET, Sven Nuhn, Geschäftsführer EAM Natur Energie; (hinten v.l.) Sebastian Jung, NHW-Fachbereichsleiter Digitale Transformation und Innovation, Nicolas Spengler und Maximilian Vorig (beide EAM Natur Energie). Foto: EAM

Pilotprojekt für mehr E-Mobilität

EAM und MET bauen Ladeinfrastruktur an Wohngebäuden der NHW

Die E-Mobilität ist ein wichtiger Baustein der Energiewende. Die Elektrifizierung der Mobilität kann aber nur durch einen Ausbau der Ladeinfrastruktur gelingen. Wie wichtig Lademöglichkeiten insbesondere auch für Mieter sind, hat die NHW erkannt. Deshalb schlossen die EAM und die Tochtergesellschaft der NHW, die Medien-Energie-Technik GmbH (MET), 2024 einen Vertrag über den Aufbau und den Betrieb von Lademöglichkeiten an einem Wohngebäude-Pilotstandort in Baunatal ab.

Ziel des Piloten soll es sein, einen Standard zu etablieren, um Mietern in Mehrfamilienhäusern einen unkomplizierten und attraktiven Zugang zu Ladeinfrastruktur ermöglichen zu können, der auf die hessenweit etwa 7.400 Wohngebäude der NHW angewendet werden kann. Neben den Wallboxen, die den Stellplätzen direkt zugeordnet sind, werden auch DC-Lademöglichkeiten geschaffen, die zur öffentlichen Nutzung bereitstehen.

[Weiterlesen](#)



V.l.: Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Dezernent für Planen und Wohnen, Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori, Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer NHW, Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer NHW.

Neubau: NHW-Immobilienprojekt mit DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet

Das Neubauprojekt „Waldschulbogen“ der NHW in Frankfurt-Griesheim wurde 2024 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Platin-Zertifizierung ausgezeichnet.

Es kombiniert 84 Prozent geförderten Wohnungsbau mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards und zeigt, dass bezahlbares Wohnen und Klimaschutz erfolgreich vereint werden können.

Hauptmerkmale des Projekts:

- Fertigstellung von 63 Mietwohnungen im Jahr 2022, davon 53 gefördert
- Wohnungsgrößen zwischen 35 und 116 Quadratmeter, darunter barrierefreie Einheiten
- Energieeffizienz nach KfW-Effizienzhaus-55-Standard
- Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und Förderung der Artenvielfalt
- Photovoltaikanlagen und dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Gas-BHKW

Das Projekt setzt Maßstäbe für nachhaltiges Bauen und dient als Modell für zukünftige Vorhaben. Es zeigt, wie moderne Gebäudetechnik die Lebensqualität der Bewohner steigert und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

[Weiterlesen](#)



Frankfurt-Fechenheim: Aufstockung in der Dietesheimer Straße 1

Modernisierung

Nutzung von erneuerbarer Energie bringt 82 Prozent weniger CO₂-Emissionen

Die NHW plant bis 2045 die klimaneutrale Wärmeversorgung ihrer über 60.000 Wohnungen. Aktuell werden noch 44.000 Wohnungen mit fossilen Energieträgern beheizt. Im Jahr 2023 haben wir rund 149 Mio. Euro in die Modernisierung unserer Bestände investiert und damit 850 Wohnungen bis Ende 2024 energetisch ertüchtigt. Bis 2029 sind 450 Mio. Euro für die Modernisierung von etwa 5.000 Wohnungen geplant, mit dem Ziel, 70 Prozent der CO₂-Emissionen einzusparen.

Das Land Hessen unterstützte die NHW Ende 2020 mit einer Eigenkapitalaufstockung von 200 Mio. Euro, wodurch mehr als 3.000 Wohnungen modernisiert werden können. Die bevorzugte Methode ist der Wechsel zu Wärmepumpen, idealerweise in Kombination mit Photovoltaik oder Fernwärme.

Ein aktuelles Projekt in Frankfurt-Fechenheim demonstriert die Modernisierungsstrategie der NHW. Hier werden 64 Bestandswohnungen modernisiert und durch Aufstockung 16 neue Wohnungen geschaffen. Die energetische Modernisierung, einschließlich neuer Heizungsanlagen mit Wärmepumpen und Photovoltaik, soll den jährlichen CO₂-Ausstoß um 173 Tonnen reduzieren, was einer Emissionsreduktion von über 82 Prozent entspricht.

Diese Maßnahmen sind Teil der Bemühungen der NHW, den Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

[Weiterlesen](#)

Beratung: Kommunale Wärmeplanung

Die Stadt Kelsterbach hat im Dezember 2024 die ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung und BCC-Energie mit der Erstellung eines Kommunalen Wärmeplans (KWP) beauftragt. Ziel ist es, die Wärmeversorgung der Stadt auf nachhaltige und umweltfreundliche Energiequellen umzustellen, um eine CO₂-neutrale Zukunft zu erreichen.

Der Wärmeplan berücksichtigt verschiedene Maßnahmen wie:

- Nutzung von Abwärme
- Ausbau von Fernwärme
- Einsatz von Solarthermie
- verstärkte Integration von Wärmepumpen

Diese Maßnahmen sollen die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduzieren und den Anteil erneuerbarer Energien erhöhen. Die Umsetzung erfolgt schrittweise, um Versorgungssicherheit und Lebensqualität zu gewährleisten.

Für eine erfolgreiche Wärmeplanung ist eine gründliche Analyse der lokalen Ausgangssituation entscheidend. Der Plan bietet Orientierung für Bauherren und Eigentümer bei Neubauten und Modernisierungen und unterstützt die optimale Nutzung von Fördermöglichkeiten.

Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiger Schritt zur Erreichung der Klimaziele. Laut dem Hessischen Energiegesetz (HEG) und dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) sind Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern seit November 2023 zur Erstellung kommunaler Wärmepläne verpflichtet. Kleinere Kommunen müssen bis zum 30. Juni 2028 Wärmepläne erstellen.

[Mehr Informationen](#)



Inhalt

Ziele und Kennzahlen

E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Im Berichtsjahr konnten insgesamt 667 Wohneinheiten modernisiert werden. Davon waren 242 Vollmodernisierungen, 84 Teilmodernisierungen und 309 energetische Modernisierungen und 32 geringinvestive Modernisierungen. Die Versorgung mit Heizenergie aus Wärmepumpen erfolgt Stand Ende 2024 in über 1.900 Wohneinheiten. Weitere rund 1.500 sind für das Jahr 2025 in Planung. [ESRS E1-4 / GRI 305-1, 2, 3]

Die CO₂-Intensität des gesamten Wohnungsbestands lag im Jahr 2024 bei 24,0 kg/m²a (Vorjahr 24,8). Dies entspricht einer Reduktion von 3,23 Prozent. Seit Anfang 2023 ergibt sich damit eine Reduktion von 7 Prozent. Das Ziel aus der Nachhaltigkeitsstrategie 2022 – Reduktion um 10 Prozent von Anfang 2023 bis Ende 2025 – ist damit weiterhin erreichbar. [ESRS E1-5 §40 / GRI 302-3]

ESRS E1-5 - Energieverbrauch und Energiemix (in MWh)

	2023	2024
1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	0	0
2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl- und Erdölerzeugnissen	18.354	18.577
3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	271.291	266.008
4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	32.282	32.282
5) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	172.022	171.868
6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	493.949	488.735
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	97,1	96,8
7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0	0
8) Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	1.422	1.537
9) Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	13.529	14.709
10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	7	10
11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	14.958	16.256
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	2,9	3,2
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	508.907	504.991

ESRS E1-5 - Energieintensität (MWh) pro Nettoerlös

	2023	2024	% 2024/2023
Gesamter Energieverbrauch aus Tätigkeiten in Sektoren mit hoher Klimaauswirkung	0,0263	0,0145	- 44,87

Inhalt

ESRS E1-6 - THG-Bruttoemissionen Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen (in t CO₂)

	Basisjahr 2018	2023	2024	% 2024/2023
SCOPE-1-TREIBHAUSGASEMISSIONEN				
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	72.518	65.515	64.504	- 1,54
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0	0	0	0
SCOPE-2-TREIBHAUSGASEMISSIONEN				
Scope-2-THG-Bruttoemissionen	57.663	29.269	29.253	- 0,05
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	-	34.409	33.980	- 1,2
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	57.663	29.269	29.253	- 0,05
SIGNIFIKANTE SCOPE-3-TREIBHAUSGASEMISSIONEN				
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen	17.124	17.125	17.005	- 0,7
1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	-	-	-	-
Optionale Unterkategorie: Cloud-Computing und Rechenzentrumsdienste	-	-	-	-
2) Investitionsgüter	-	-	-	-
3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	-	-	-	-
4) Vorgelagerter Transport und Vertrieb	-	-	-	-
5) Abfallaufkommen in Betrieben	-	-	-	-
6) Geschäftsreisen	-	19	18	- 5,26
7) Pendelnde Arbeitnehmer	-	-	-	-
8) Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	-	-	-	-
9) Nachgelagerter Transport	-	-	-	-
10) Verarbeitung verkaufter Produkte	-	-	-	-
11) Verwendung verkaufter Produkte	-	-	-	-
12) Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	-	-	-	-
13) Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	-	-	-	-
14) Franchises	-	-	-	-
15) Investitionen	-	-	-	-
THG-GESAMTEMISSIONEN (SCOPE 1,2,3)				
Gesamte standortbasierte Treibhausgasemissionen	147.305	117.049	115.489	- 1,33
Gesamte marktbasierende Treibhausgasemissionen	-	111.909	110.762	- 1,02
CO ₂ -Intensität in kg/m ² a (Gesamtunternehmen)	40,8	24,8	24,2	- 2,4

ESRS E1-6 - THG-Intensität pro Nettoerlös (in t CO₂/Euro)

	2.023	2024	% 2024/2023
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	0,006	0,003	- 50
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	0,006	0,003	- 50

Inhalt

Umwelt

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

Das Thema Wasser- und Meeresressourcen ist nicht wesentlich für die NHW.

Unser übergeordnetes Ziel ist, die Verunreinigung von Wasser, Luft und Erde so weit wie möglich zu verhindern oder zumindest zu verringern. Ein ausgeklügeltes Schadstoffmanagement spielt hierbei eine zentrale Rolle, beispielsweise bei der Handhabung von kontaminiertem Material während Abrissarbeiten. [ESRS E3-1 / GRI 303-4]

Die NHW arbeitet daran, den Frischwasserverbrauch in den Außenanlagen und Grünflächen über die verstärkte Nutzung von Regenwasser zu minimieren. So wurden an einem Pilotstandort sieben Wassercontainer mit jeweils 1.000 Litern Fassungsvermögen installiert, die Regenwasser von den Dächern sammeln. Die Container messen über Sensoren den Füllstand und übermitteln ihn an eine App. Sowohl der Bereich Freiflächenservice als auch die Mietenden können dieses Wasser zur Bewässerung der Außenanlagen nutzen.

Die NHW erfasst ihren eigenen Wasserverbrauch sowie den Wasserverbrauch des Wohnungsbestands und berichtet über diesen in der folgenden Tabelle. [ESRS E3-4 §26, AR 32 / GRI 303-4]

Kennzahlen und Ziele

E3-4 – Wasserverbrauch (in m³)

	2022	2023	2024
Gesamtwasserverbrauch	4.474.056	4.493.199	4.335.450
Wasserverbrauch Betriebsgebäude	4.647	2.242	1.642
Wasserverbrauch Wohnungsbestand ¹	4.469.409	4.490.957	4.333.808

1) Unternehmensspezifische Kennzahl

Informationen zur Wasserqualität und Verbrauch von Wasser aus Gebieten mit hohem Wasserstress liegen für den Berichtszeitraum nicht vor. [E3-4 §28 (a), (e) / GRI 303-5]

Inhalt

Umwelt

ESRS E5 Ressourcen und Kreislaufwirtschaft

ESRS E5 ESRS 2 IRO-1 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft identifiziert:

Ressourcenzuflüsse und Ressourcennutzung

Chance	Vorgelagerter Wertschöpfungskette und eigene Geschäftstätigkeit	Positive Auswirkung auf die Umwelt und die eigenen CO ₂ -Emissionen durch die Kreislaufwirtschaft
Risiko	Vorgelagerter Wertschöpfungskette und eigenen Geschäftstätigkeit	Negative Auswirkung durch eingeschränkten Zugriff auf Kreislaufmaterialien und Lieferanten sowie Bauunternehmen

E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die NHW hat sich in ihrer aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, dass die Unternehmensgruppe mindestens 30 Prozent der jährlichen Neubauvorhaben und den Zielwert von 20 bis 28 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter und Jahr über den Lebenszyklus einhält. Für 2025 konnte dieses Ziel noch nicht erreicht werden. Zusätzlich soll der Anteil kreislauffähiger oder recycelter Produkte und Baumaterialien in allen Neubauvorhaben steigen. Bei unserem Strategieprozess in den Jahren 2022/23 haben wir zum Thema Kreislaufwirtschaft zahlreiche Maßnahmen identifiziert (siehe [NHW Nachhaltigkeitsbericht 2023](#) , S. 75). Grundsätzlich geht es dabei um Aspekte wie Ressourcenschonung, kreislauffähige Produkte (vor allem Baumaterialien), Produktlanglebigkeit und nachhaltiges Abfallmanagement. [E5-1 / GRI 303 3-3]

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Maßnahmen der NHW in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft umfassen die Entwicklung von Projekten in diesem Bereich, erste Pilotprojekte und die Prüfung von Kreislaufkonzepten für die NHW wie das Cradle-to-Cradle-Konzept. Diese Maßnahmen sind kurz-, mittel- und langfristig angelegt und im Folgenden beschrieben. [ESRS E5-2 / GRI 301]

Kreislaufkonzept: Cradle to Cradle

Das Designprinzip Cradle to Cradle („Von der Wiege zur Wiege“) beschreibt die Zirkulation von Materialien oder Nährstoffen in Kreisläufen. Alle Inhaltsstoffe sollen danach chemisch unbedenklich und kreislauffähig sein. Müll im heutigen Sinne soll es nicht mehr geben.

Dieses Prinzip der potenziell unendlichen Kreislaufwirtschaft rückt innerhalb der NHW immer mehr in den Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements und des Technischen Qualitätsmanagements. Die NHW will zukünftig von Anfang an den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nehmen und sammelt dafür in ersten Pilotprojekten Erfahrung (siehe Abschnitt Pilotprojekt: Recycling-Aufstockung).

Inhalt

CO₂-Emissionen im Lebenszyklus von Gebäuden

Der Lebenszyklus gilt als Schlüssel, um Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und den zugehörigen Energieverbrauch (graue Energie) zu ermitteln und gezielt zu senken. Danach entstehen 11 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen bei der Baustoffherstellung. Bei einem Neubau (gemäß KfW 55) macht die graue Energie etwa 50 Prozent des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus.

 <https://bauwende.de/factsheetgraueenergie> 

Bei der Errichtung sollte deshalb die Rückbaufähigkeit gleich eingeplant sein, bestenfalls in einzelne Baustoffe sortenrein trennbar. Größtmögliche Homogenität des verwendeten Materials ist anzustreben, um qualitativ hochwertige Rezyklate zu generieren.

Auch hinsichtlich bereits umgesetzter und noch zu erwartender Regularien wird die Recycling-Fähigkeit von Produkten immer mehr an Bedeutung gewinnen (beispielsweise bei der EU-Taxonomie oder der recycelbare Anteil nach CSRD/ESRS). Auch bei den Förderbedingungen für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) spielt wiederverwertbares Baumaterial eine zentrale Rolle: Die Rechenregeln für den QNG-Standard betrachten die Emissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.

Pilotprojekt: Recycling-Aufstockung

Erfahrungen sammelten wir mit unserem Pilotprojekt in Kelsterbach, Hessens erster Recycling-Aufstockung im Jahr 2023. Durch Nachverdichtung schufen wir hier 126 Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum. Bei der Aufstockung unseres Bestandsgebäudes verwendeten wir 50 Prozent recycelte Materialien: Holzrahmenbauwände, Fenster, Balkonverkleidungen, Dachabdichtungen, Fallrohre und sogar Abdeckungen für Lichtschalter stammen aus eigenen Abriss- und Modernisierungsprojekten in Frankfurt am Main und Wiesbaden. Durch die Wiederverwendung sparten wir 11 Tonnen CO₂, 50 Prozent Müll und 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für die Ständer der Holzrahmenbauweise nutzten wir beispielsweise 30 Kubikmeter Holz aus Abbruchmaßnahmen. Das Anliefern, Lagern und Aufbereiten des Materials waren zwar arbeitsintensiv, dennoch sparte allein dieser Posten 25.000 Euro ein. Entscheidend für uns: Die eingesetzten recycelten Baustoffe sind zertifiziert und mit Garantien versehen; gesetzliche Vorgaben wurden eingehalten. Das betraf auch die 500 Quadratmeter große Dachfolie, die nach ausgiebiger Inspektion sogar bei zwei Recycling-Aufstockungen wiederverwendet wurde. Studien und Gutachten bescheinigen den Bahnen hohe Qualität und eine Langlebigkeit von mindestens 55 Jahren.

Grundsätzlich lassen wir bei geplanten Modernisierungen eine Schadstofferkundung durchführen und belastete Bauteile ordnungsgemäß entsorgen. Diese Maßnahmen gehen teilweise über die gesetzlich geforderten Standards hinaus.

 www.nhw.de/magazin/artikel/circular-economy-auf-der-baustelle 

E5-4 – Ressourcenzuflüsse

Derzeit können keine Ressourcenzuflüsse berichtet werden. [ESRS E5-4 §31 (a) und (b) / GRI 301-1] Ebenso liegen keine Informationen zu eingesetzten wiederverwendeten oder recycelten Materialien vor. [ESRS E5-4 §31 (c) / GRI 301-2] Das Thema Ressourcen und Kreislaufwirtschaft hat die NHW in ihrer Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS als wesentlich definiert. Zukünftig ist das Thema Teil der strategischen Ausrichtung des Unternehmens und wird Eingang in die Berichterstattung finden. [ESRS E5-4 / GRI 301]

Inhalt

E5-5 – Ressourcenabflüsse

Die NHW erfasst bis jetzt keine Baustellenabfälle, da die Entsorgung durch die beauftragten Baufirmen erfolgt. Eine Ausnahme bilden schadstoffbelastete Materialien. Unternehmensweit wird der Müll in Verpackung, Papier und Restmüll getrennt; für elektronische Kleingeräte stehen separate Sammelbehälter zur Verfügung. [ESRS E5-4 / GRI 306]

In der folgenden Tabelle werden die eigenen Ressourcenabflüsse, also insbesondere Abfälle, berichtet.

Abfälle

ESRS E5-5 - Ressourcenabflüsse

	2022	2023	2024
ABFALL (IN TONNEN)			
Gesamtmenge Abfallaufkommen	186	208	220
Vorbereitet zur Wiederverwendung	-	-	-
Recycling	-	-	-
Sonstige Verwertungsverfahren	-	-	-
GEFÄHRLICHE ABFÄLLE (IN TONNEN)			
Verbrennung	-	-	-
Deponierung ¹	181	98	169
sonstige Arten der Beseitigung	-	-	-
Gesamtmenge gefährliche Abfälle	-	-	-

1) Keine Erfassung unbelasteter Baustellenabfälle, da Entsorgung durch Fremdfirmen.

Inhalt

SOZIALES

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

Strategie

ESRS S1 ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf die eigene Belegschaft:

Eigene Belegschaft

Chance	Eigener Geschäftsbereich	Positive Auswirkung durch eine transparente Kommunikationskultur und Einbeziehung der Mitarbeitenden in Entscheidungen
Chance	Eigener Geschäftsbereich	Positive Auswirkung durch Weiterbildungsangebote
Risiko	Eigener Geschäftsbereich	Negative Auswirkung durch Arbeitsunfälle und damit Ausfall von Arbeitskräften über einen längeren Zeitraum
Risiko	Eigener Geschäftsbereich	Negative Auswirkung durch Fachkräftemangel

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Die NHW stellt die nachhaltige Beziehung von Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres Wertesystems (siehe www.nhw.de/da-fuer-stehen-wir/unser-selbstverstaendnis). Die Grundlage bildet die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben werden und gesetzlich geregelt sind. Die Themen Menschenhandel, Zwangsarbeit und Kinderarbeit sind daher nicht separat im Unternehmen geregelt. [ESRS S1-1 §22 / GRI 408-1, 409-1] Neben der Beachtung für die eigenen Beschäftigten finden die formulierten Anforderungen auch in der Lieferkette der NHW Anwendung. [ESRS S1-1 / GRI 2-23]

Arbeitssicherheit

Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit gehören zu den Unternehmerpflichten nach dem Arbeitsschutzgesetz und sind im Rahmen eines integrierten betrieblichen Arbeitsschutzmanagements aufeinander abzustimmen. Die Richtlinie zum Arbeits- und Gesundheitsschutz regelt die rechtlichen und betrieblichen Anforderungen an den Arbeits- und Gesundheitsschutz. Ziel dieser Richtlinie ist es, das Thema in Unternehmenskultur und -abläufe zu verankern. Dadurch sollen die Gesundheitspotenziale der Beschäftigten gestärkt, Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz verbessert und die Arbeitsfähigkeit gesichert werden. Diese Richtlinie gilt für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt.

Die Zuständigkeit für die Veranlassung, Aktualisierung und Umsetzung dieser Richtlinie liegt bei der Geschäftsführung.

Inhalt

Ein Arbeitsschutzausschuss des Betriebsrats berät zum Thema Arbeitssicherheit und führt kontinuierlich Begehungen der Arbeitsstätten durch. Im Personalbereich gibt es eine Stelle für Arbeitsschutz, die das Thema arbeitgeberseitig bearbeitet. Sie sorgt dafür, Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten zu vermeiden. Sie macht auf Sicherheitsmängel aufmerksam und achtet auf das Vorhandensein geeigneter persönlicher Schutzausrüstung. [ESRS S1-1 §23 / GRI 403-1]

Gesamtbetriebsvereinbarung Beschwerdestelle gemäß AGG

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gibt die Inhalte für die Gesamtbetriebsvereinbarung (GBV) Beschwerdestelle vor. Sie regelt unter anderem die Organisation der Beschwerdestelle und das Verfahren, wie Eingaben zu behandeln sind. Sie dient den Beschäftigten als Anlaufstelle, sollten sie sich im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis vom Arbeitgeber, von Vorgesetzten, anderen Beschäftigten oder Dritten aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt fühlen.

Spezifische politische Verpflichtungen in Bezug auf Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen bestehen für die NHW nicht. [ESRS S1-1 §19 bis §21, §24 (c) / GRI 2-23]

Die NHW hat mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt ihr Bekenntnis zu Diversität und Vielfalt unterstrichen. An der gesetzlich verpflichtenden Schulung zum „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)“ mit allen wesentlichen Inhalten haben seit Einführung 2021 alle Arbeitnehmer teilgenommen. [ESRS S1 §24 (a) / GRI 405 3-3]



Projekt NHW Diversity & Inclusion Management – ALLE GLEICH ANDERS

Die Vision des NHW Projekts Diversity & Inclusion Managements ist es, Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen zusammenzubringen, um deren Spezialwissen und Fähigkeiten zu nutzen. Dies soll Kreativität und Innovationen fördern sowie eine Vernetzung mit Studierenden und Start-ups ermöglichen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Anerkennung individueller kultureller, sozialer und gesundheitlicher Hintergründe sowie Lebenserfahrungen. Ziel ist es, ein flexibles, barriere- und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen.

Die Werte des Projekts betonen, dass Gleichbehandlung nicht gleich Gleichstellung ist und dass Inklusion das Einbeziehen aller bedeutet. Zugehörigkeit wird als Wertschätzung verstanden. Das Projekt fördert eine persönliche Gemeinschaft, die respektvoll, fair und anerkennend ist und in der sich jeder entfalten und selbstbestimmt handeln kann.

Der Maßnahmenfokus liegt auf Chancengleichheit und Antidiskriminierung, der Förderung einer Vielfaltskultur und Inklusion in der NHW sowie der persönlichen Weiterentwicklung der Mitarbeitenden.

Inhalt

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

Die NHW bezieht seine Arbeitnehmer und Arbeitnehmervertreter in die Auswirkungen des Unternehmens unter anderem im Aufsichtsrat in die Entscheidungen des Unternehmens ein. So hat die NHW eine unternehmensweite Arbeitnehmervertretung mittels zweier Betriebsräte (Betrieb Nord und Süd) sowie eines Gesamtbetriebsrats sowie Arbeitnehmervertreter:innen im Aufsichtsrat. Der Gesamtbetriebsratsvorsitzende war z. B. auch Teil bei der Wesentlichkeitsanalyse 2024 nach ESRS. [S1-2 §27 (a), (b), (e), §28 / GRI 2-29]

S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) gibt die Inhalte für die Gesamtbetriebsvereinbarung für die Beschwerdestelle vor und gewährleistet einen direkten Zugang an die Stelle. Sie regelt unter anderem die Organisation der Beschwerdestelle und das Verfahren, wie Eingaben zu behandeln sind. Sie dient den Beschäftigten als Anlaufstelle, sollten sie sich im Zusammenhang mit ihrem Beschäftigungsverhältnis vom Arbeitgeber, von Vorgesetzten, anderen Beschäftigten oder Dritten aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt fühlen.

Fühlen sich Mitarbeitende in ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder sexuellen Identität –, stehen ihnen mehrere Wege für eine Beschwerde offen. Sie können sich an ihre direkten Vorgesetzten, an die Personalbetreuenden oder an unseren unternehmensinternen Compliance-Beauftragten wenden. Außerdem gibt es die Beschwerdestelle. Diese setzt sich aus Mitgliedern des Betriebsrats und Vertretenden des Unternehmens zusammen und kann bei Konfliktgesprächen hinzugezogen werden. Auch das konzernweite Hinweisgebersystem kann genutzt werden; außerdem gibt es eine externe Compliance-Stelle. [ESRS S1-3 / GRI 2-25]

S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Um negative Auswirkungen auf die Belegschaft zu verhindern, hat die NHW ein Berufliches Gesundheitsmanagement (BGM), laut Gesetz regelmäßig die psychische Gefährdung zu beurteilen und einen Arbeitssicherheitsausschuss (über BR). [ESRS S1-4 §38 (a) / GRI 403-9]

Kennzahlen und Ziele

S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

ESRS S1-6 - Anzahl der Mitarbeitenden nach Geschlecht (Personenzahl)

	2023	2024
Weiblich	420	408
Männlich	470	483
Divers	-	-
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	890	891

Inhalt
ESRS S1-6 - Arbeitnehmer nach Art des Vertrags (Personenzahl)

	2023	2024
Arbeitnehmer insgesamt	890	891
Weiblich	420	408
Männlich	470	483
Divers	-	-
Keine Angabe	-	-
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	858	865
Weiblich	-	-
Männlich	-	-
Divers	-	-
Keine Angabe	-	-
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	32	26
Weiblich	-	-
Männlich	-	-
Divers	-	-
Zahl der Abrufkräfte	19	16
Weiblich	-	-
Männlich	-	-
Divers	-	-
Zahl der Vollzeitkräfte	690	684
Weiblich	-	-
Männlich	-	-
Divers	-	-
Zahl der Teilzeitkräfte	200	207

ESRS S1-6 - Arbeitnehmerfluktuation

	2023	2024
Anzahl Arbeitnehmer, die das Unternehmen verlassen haben ¹	54	89
Mitarbeitendenfluktuation (in %)	6,1	10,0

1) freiwillig oder wegen Entlassung, Eintritt in den Ruhestand oder Tod

S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Die Gesamtzahl der im Berichtszeitraum im Unternehmen NHW tätigen Fremdarbeitskräfte¹ betrug 16 (Vorjahr 19). [ESRS S1-7 §55 (a) / GRI 2-8]

1) Bei Fremdarbeitskräften handelt es sich entweder um Personen, die mit dem Unternehmen einen Vertrag über die Erbringung von Arbeitsleistungen geschlossen haben („Selbstständige“), oder Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die in erster Linie im Bereich der „Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften“ (NACE-Code N78) tätig sind.

Inhalt

S1-8 – Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

Zwischen der NHW und der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di besteht ein hauseigener Tarifvertrag. Die Vergütung wird in unregelmäßigen Abständen zwischen einer Tarifkommission und der Geschäftsführung verhandelt. Der Tarifvertrag gilt für alle Angestellten der Unternehmensgruppe, die mehr als sechs Monate Betriebszugehörigkeit aufweisen, mit Ausnahme von Arbeitnehmern in der Probezeit, befristet Beschäftigten, Menschen in Leiharbeitsverhältnissen und leitenden Angestellten. Letzteres sind Führungskräfte der ersten und zweiten Führungsebene, die eine außertarifliche Vergütung erhalten. Der Anteil der Angestellten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind, liegt im Berichtszeitraum bei 97,9 Prozent. Lediglich die drei Geschäftsführenden und die 16 leitenden Angestellten werden nicht tarifvertraglich entlohnt. [S1-8 § 60 (a), §61/ GRI 2-30]

S1-9 – Diversitätskennzahlen

ESRS S1-9 - Diversitätskennzahlen (Anzahl)

	2023	2024
Mitarbeitende in leitenden Positionen ¹	19	19
davon weiblich	6	6
davon männlich	13	13
davon weiblich (in %)	32	32
davon männlich (in %)	68	68
Mitarbeitende nach Altersklassen		
unter 30 Jahren	65	66
30-50 Jahren	380	375
über 50 Jahren	445	450

1) Geschäftsführung und zweite Führungsebene (Unternehmensbereiche)

S1-10 – Angemessene Entlohnung

97,9 Prozent der Arbeitnehmer der NHW sind vom Tarifvertrag abgedeckt und erhalten eine angemessene Entlohnung. Die fehlenden 2,1 Prozent entfallen auf die Geschäftsführung und die zweite Führungsebene, die ebenfalls angemessen entlohnt werden. [ESRS S1-10 §69 / GRI 2-20]

S1-11 – Soziale Absicherung

Die soziale Absicherung ist in Deutschland gesetzlich verankert. Alle Arbeitnehmer (100 Prozent) von NHW sind so gegen Verdienstauffälle aufgrund von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfällen und Erwerbsunfähigkeit, Elternurlaub und Ruhestand abgesichert. Darüber hinaus bietet die NHW diverse zusätzliche Leistung.

- Die NHW zahlt ihren Mitarbeitenden im Rahmen eines Gruppenvertrags seit 2021 die jeweiligen Pflegeversicherungsbeiträge inklusive der dafür anfallenden Steuern und Sozialversicherungsbeiträge des Arbeitgebers.
- Im Krankheitsfall wird ein Krankengeldzuschuss gezahlt, der das Delta zur Kassenleistung ausgleicht. Dieser Zuschuss wird abhängig von der Betriebszugehörigkeit für eine bestimmte Dauer gezahlt.
- Im Todesfall eines Beschäftigten erhalten Hinterbliebene für die restlichen Tage des Sterbemonats und drei weitere Monate den maßgebenden Teilbetrag des Jahresgehalts des Verstorbenen als Sterbegeld.
- In Krankheits-, Geburts- und Todesfällen sowie bei außergewöhnlichen Belastungen können Beihilfen gewährt werden.
- Es gibt eine betriebliche Altersversorgung, die durch verschiedene Kassen und Versicherungen abgedeckt wird.

Inhalt

Dies gilt nicht für Zeitarbeiter oder teilzeitbeschäftigte Angestellte. [ESRS S1-11 / GRI 401-2]

S1-12 – Menschen mit Behinderungen

ESRS S1-12 - Menschen mit Behinderungen

	2023	2024
Arbeitnehmer mit Behinderungen (in %)	10	9
Arbeitnehmer mit Behinderungen (Anzahl)	89	80

S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

ESRS S1-13 - Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

	2024		
	weiblich	männlich	divers
Prozentualer Anteil der Mitarbeitenden, die an regelmäßigen Leistungs- und Karriereentwicklungsgesprächen teilgenommen haben			
Durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden	13	12	

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

ESRS S1-14 - Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

	2023	2024
Anteil der eigenen Belegschaft, die durch ein Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Standards oder Richtlinien abgedeckt ist	100 %	100 %
Anzahl der Todesfälle in der eigenen Belegschaft infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Gesundheitsproblemen	0	0
Anzahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Gesundheitsproblemen anderer Arbeitnehmer, die an den Standorten des Unternehmens tätig sind	0	0
Anzahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Unfälle in der eigenen Belegschaft	16	14
Rate der meldepflichtigen arbeitsbedingten Unfälle in der eigenen Belegschaft	19,04 %	16,73 %
Anzahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Gesundheitsprobleme von Mitarbeitenden	k.A.	k.A.
Anzahl der durch arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle verlorenen Arbeitstage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Gesundheitsproblemen und Todesfällen durch arbeitsbedingte Gesundheitsprobleme von Mitarbeitenden	344	149

S1-15 – Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

ESRS S1-15 - Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

	2023	2024
Anteil der Mitarbeitenden, die Anspruch auf familienbezogenen Urlaub haben (in %)	100	100
Anteil der berechtigten Mitarbeitenden, die familienbezogenen Urlaub genommen haben (in %)	7,2	5,1
Weiblich	44	38

Inhalt

ESRS S1-15 - Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

	2023	2024
Männlich	20	7
Divers	-	-

S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Weibliche und männliche Arbeitnehmer werden nach Tarifvertrag gleich bezahlt. Das Verhältnis zwischen der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Organisation und dem mittleren Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Angestellten liegt bei 363 Prozent. [ESRS S1-16 §97 (b) to (c) / GRI 2-21]

ESRS S1-16 - Vergütungskennzahlen

	2024
Geschlechtsspezifisches Lohngefälle	k.A. ¹
Jährliches Gesamtvergütungsverhältnis	363

1) Tarifvertrag

Auszeichnungen für NHW als Arbeitgeber



NHW wurden von kununu als **Top Company 2024** ausgezeichnet. Damit gehören wir wieder zu den besten 5 Prozent der Arbeitgeber im kununu-Ranking. Hinzu kommen - ebenfalls von kununu - die Auszeichnungen zum **Most Wanted Employer 2024** und die der **Top Gehaltszufriedenheit 2024**.

Weiterlesen >



Neben den WELT-Qualitätssiegeln für **hohe Attraktivität (Deutschlands beste Ausbildungsbetriebe)** und **hohe Arbeitgeber-Attraktivität**, wurde uns vom Institute of Research & Data Aggregation zudem die Auszeichnung zum **LEADING EMPLOYER Deutschland 2024** zuteil.

Weiterlesen >

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

S1-17 - Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

	2024
Anzahl der Diskriminierungsvorfälle	0
Anzahl der über interne Kanäle eingereichten Beschwerden von Mitarbeitenden zur Meldung von Bedenken	0
Anzahl der bei den nationalen Kontaktstellen der OECD eingereichten beschwerden	k.A.
Gesamthöhe der Geldstrafen, Bußgelder und Entschädigungszahlungen aufgrund von Diskriminierungsvorfällen, einschließlich Belästigung und eingereichter Beschwerden in Euro	0
Anzahl schwerwiegender Menschenrechtsverletzungen und Vorfälle im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft	0
Anzahl schwerwiegender Menschenrechtsverletzungen und Vorfälle im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft, die Verstöße gegen die UN-Leitprinzipien und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen darstellen	k.A.
Gesamthöhe der Geldstrafen, Bußgelder und Entschädigungszahlungen für schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen und Vorfälle im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft in Euro	0

Inhalt

Soziales

ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Strategie

ESRS S2 ESRS 2 SBM-3 Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette identifiziert:

Eigene Belegschaft

Risiko	vorgelagerte Wertschöpfungskette	Negative Auswirkung auf die Gesellschaft durch mögliche Verstöße bezüglich sicherer Beschäftigung entlang der Wertschöpfungskette
Risiko	vorgelagerte Wertschöpfungskette	Negative Auswirkung auf Arbeitskräfte, die z.B. auf Montage sind und nicht angemessen untergebracht werden sowie die vorgegebenen Ruhezeiten nicht einhalten

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette

Die NHW stellt die nachhaltige Beziehung von Mensch und Raum in den Mittelpunkt ihres Wertesystems. Die Grundlage bildet die Einhaltung von sozialen, ethischen und ökologischen Standards, wie sie beispielsweise in den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), im Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) und in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen beschrieben werden. Neben der Beachtung für die eigenen Arbeitnehmer finden die formulierten Anforderungen auch für Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette der NHW Anwendung. Grundlage hierfür ist der NHW Verhaltenskodex (CoC). [ESRS S2-1 / GRI 2-23]

 www.nhw.de/verhaltenskodex-coc 

Fälle der Nichteinhaltung sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Fühlen sich Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in ihrem Beschäftigungsverhältnis benachteiligt – etwa aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters oder sexuellen Identität –, steht ihnen der Weg über die externe Compliance-Stelle offen. [ESRS S2-1 §16 bis §17, §19 und AR 16 / GRI 2-23]

Inhalt

S2-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Als privatwirtschaftliches Unternehmen im Besitz der öffentlichen Hand ist die NHW verpflichtet, ihre Geschäfte verantwortungsvoll und nachhaltig zu betreiben. Das umfasst auch menschenrechtliche Sorgfaltspflichten und schließt die gesamte Wertschöpfungskette inklusive der zuliefernden Firmen ein. Unser strategischer Leitsatz lautet: Die Unternehmensgruppe übernimmt Verantwortung für ihre Lieferkette.

Die NHW als Bauherrin ergreift daher Maßnahmen und verankert in Bauverträgen ihren Verhaltenskodex, um negative Auswirkungen auf Menschen und Umwelt auszuschließen und insbesondere schlechte Arbeitsbedingungen von Auftragnehmern zu unterbinden. Wir verstehen die NHW als „Trägerin des hessischen Mittelstands“ und möchten auf die Bauindustrie einwirken, um herrschende Rahmenbedingungen zu verbessern.

Um unter anderem das Risiko von Arbeitsunfällen und Gesundheitsproblemen auf Baustellen zu minimieren, fordern wir vor allem die Prüffähigkeit von Sub-Unternehmen ein. Diese müssen sich auf zusätzliche Anforderungen und Kontrollen unsererseits einstellen. Im Zusammenhang mit Gesundheitsthemen stehen auch die Mobilität und die Unterbringung der Menschen, die auf der Baustelle arbeiten. Dies umfasst auch immer Haftungsfragen.

Die Anforderungen sind Teil unseres NHW Verhaltenskodex (CoC). [ESRS S2-4, AR 30 / GRI 2-24]



www.nhw.de/verhaltenskodex-coc

Inhalt

Soziales

ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer

Strategie

ESRS S4 ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Verbraucher und Endnutzer identifiziert:

Verbraucher und Endnutzer (Mieter:innen und Kund:innen)

Risiko	eigener Geschäftsbereich und nachgelagerte Wertschöpfungskette	Negative Auswirkung auf Mieter durch gefährliche Stoffe im Wohnraum (z.B. Asbest)
Chance	nachgelagerte Wertschöpfungskette	Positive Auswirkungen auf Mieterschaft durch transparente Kommunikation, u.a. zum Thema Nachhaltigkeitsambitionen über verschiedenen Kanäle

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S4-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern / Mieter:innen und Kund:innen

Gleichstellung und Antidiskriminierung innerhalb der Mieterschaft verantworten die Leitungen der Servicecenter sowie alle Mitarbeitenden, die mit deren Belangen beschäftigt sind. Anlaufstelle für Beschwerden sind die Service- und Regionalcenter.

Sämtliche Beschwerden seitens der Mieterschaft laufen hier zusammen, werden systematisch erfasst, bearbeitet und beantwortet und bedarfsweise der Geschäftsleitung berichtet. Unser Telefonservicecenter ist ausschließlich mit qualifizierten und speziell geschulten Mitarbeitenden des eigenen Unternehmens besetzt. Jede bei uns wohnende Person genießt eine persönliche Kundenbetreuung. Alle eingehenden Beschwerden werden dokumentiert und beantwortet.

Hinweise auf Ungleichbehandlung oder Diskriminierung behandeln wir vertraulich, fürsorglich und verantwortungsvoll. Wir gehen jedem Hinweis gewissenhaft nach und sorgen für eine unvoreingenommene Beurteilung. Wir verfolgen alle Fälle, in denen eine mögliche Diskriminierung identifiziert wurde, ermitteln die Gründe, die dazu geführt haben, und ergreifen angemessene Maßnahmen (beispielsweise disziplinarischer Art), um Wiederholungen möglichst auszuschließen. Bei Compliance-Beschwerden steht den Mietparteien eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. [ESRS S4-1 §15, § 16, §17 und AR 13 / GRI 2-23]

Inhalt



Gemeinsam in Richtung nachhaltige Energieversorgung: Holger Füber (re., NHW) und Christian Schnürle (geschäftsführender Gesellschafter meinSolardach.de) unterzeichnen den Kooperationsvertrag.

Mit Rundum-Sorglos-Paket zum eigenen Balkonkraftwerk als NHW Mieter

Damit auch Mieter der NHW an der Energiewende teilnehmen können, hat das Unternehmen 2024 mit dem Unternehmen meinSolardach.de einen Kooperationsvertrag unterzeichnet. Möglich wurde dies durch das Solarpaket I der Bundesregierung, mit dem auch die Installation von Balkonkraftwerken erleichtert wird.

Die NHW bietet ihren Mieterinnen und Mietern mit dem Unternehmen meinSolardach.de professionelle Unterstützung an. Wer ein Balkonkraftwerk installieren will und dabei professionelle Unterstützung möchte, kann sich von nun an an meinSolardach.de wenden und bekommt eine maßgeschneiderte individuelle Betreuung.

Weiterlesen



Eröffnung der Lastenradstation am MartiniTor in Kassel mit (v. l.) Sascha Holstein (Leiter NHW-Regionalcenter Kassel), Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller, Matthias Otto (Leiter NHW-Servicecenter Kassel), NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und sigo-Geschäftsführer Kai von Borck.

NHW und sigo bieten E-Lastenräder jetzt auch in Kassel an

Die NHW und sigo weiten ihre seit mehreren Jahren erfolgreiche Kooperation auf Nord- und Mittelhessen aus. Hessens größtes Wohnungsunternehmen und der E-Lastenrad-Verleiher mit Sitz in Darmstadt stellen ab sofort im NHW-Quartier MartiniTor in Kassel zwei elektrisch unterstützte E-Lastenräder zur Verfügung. Die erste von fünf neuen Stationen mit insgesamt zehn Bikes in Kassel wurde im April 2024 eröffnet. Sie gehört zu einer ganzen Reihe von sigo-Standorten, die 2024 in NHW-Quartieren in Betrieb gehen werden. Insgesamt wächst die Flotte der NHW so auf über 70 E-Lastenräder und E-Bikes an.

Weiterlesen



Inhalt**S4-2 – Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen**

Ihre Mieterschaft befragt die NHW regelmäßig nach ihrer Zufriedenheit. Die letzte Umfrage erfolgte im Jahr 2021. Die nächste Umfrage ist im Jahr 2025 geplant. Die wichtigsten Ergebnisse haben wir im Nachhaltigkeitsbericht 2022 dargelegt. Ziel der Befragung ist es, Informationen für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens zu sammeln, insbesondere um den Wohnungsbestand und die Serviceleistungen besser auf die Bedürfnisse der Mieter:innen abzustimmen. [ESRS S4-2 §20 (d) und §21 / GRI 2-29]

S4-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

Die Service- und Regionalzentren unserer Unternehmensgruppe tragen die Hauptverantwortung für die Annahme und Bearbeitung von Beschwerden unserer Mieterinnen und Mieter. Sie fungieren als zentrale Anlaufstellen, an denen sämtliche Anliegen der Mieter:innen (Verbraucher und Endnutzer) gesammelt, bearbeitet und, falls erforderlich, an die Geschäftsführung weitergeleitet und weiterverfolgt werden. Unser Telefonservicecenter ist dabei ausschließlich mit qualifizierten und speziell geschulten Arbeitnehmern des eigenen Unternehmens besetzt. Die in den Servicecentern eingehenden Mieterbeschwerden werden systematisch erfasst und beantwortet. Zusätzlich haben die bei uns befindlichen Personen Zugang zum Compliance-Beauftragten sowie zur externen Beschwerdestelle bei einer Rechtsanwaltskanzlei, die für Belange der Compliance zuständig ist.

Gleichstellung und Antidiskriminierung innerhalb der Mieterschaft verantworten die Leitungen der Servicecenter sowie alle Mitarbeitenden, die mit deren Belangen beschäftigt sind. Anlaufstelle für Beschwerden sind die Service- und Regionalcenter. Sämtliche Beschwerden seitens der Mieterschaft laufen hier zusammen, werden bearbeitet und bedarfsweise der Geschäftsleitung berichtet. Jede bei uns wohnende Person genießt eine persönliche Kundenbetreuung. Alle eingehenden Beschwerden werden dokumentiert und beantwortet. Hinweise auf Ungleichbehandlung oder Diskriminierung behandeln wir vertraulich, fürsorglich und verantwortungsvoll. Wir gehen diesen gründlich nach und sorgen für eine unvoreingenommene Beurteilung. Wir verfolgen alle Fälle, in denen eine mögliche Diskriminierung identifiziert wurde, ermitteln die Gründe, die dazu geführt haben, und ergreifen angemessene Maßnahmen (beispielsweise disziplinarischer Art), um Wiederholungen möglichst auszuschließen. Bei Compliance-Beschwerden steht den Mietparteien eine neutrale Anlaufstelle mit Ombudsfrau bei einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung. [ESRS S4-3 / GRI 2-25]

Inhalt


Kooperation besiegelt: NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal (2. v. rechts), Holger Lack, Leiter NHW-Regionalcenter Frankfurt (rechts), Servicecenterleiterin Carolin Racky und MainWeg-Geschäftsführer Lars Volkmann bei der Vertragsunterzeichnung in Frankfurt.

NHW stellt in Frankfurt Wohnungen für die Initiative Housing First – MainWeg zur Verfügung

Obdachlosigkeit ist ein drängendes gesellschaftliches Problem. Über 22.000 wohnungslose Menschen gibt es derzeit in Hessen. Mehr als 3.000 leben dauerhaft auf der Straße, mehrere Hundert auch in Frankfurt – Tendenz steigend. Mit dem Projekt „Housing First“ hat sich die MainWeg gGmbH – eine gemeinnützige Organisation, die Menschen mehr als nur die tägliche Hilfe zum Überleben bieten will – zum Ziel gesetzt, Obdachlosen die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern, indem sie ihnen bei der Wohnungssuche sowie bei der Suche nach einer eigenen Arbeitsstelle hilft. Unterstützung bekommt die MainWeg jetzt von der NHW. Sie wird der Initiative künftig Wohnungen in Frankfurt zur Verfügung stellen.

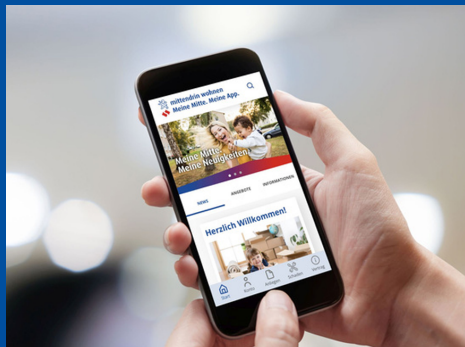
[Weiterlesen](#)


S4-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Jede bei uns wohnende Person genießt eine persönliche Kundenbetreuung. Dieser vorgeschaltet ist das Telefonservicecenter, das mit unseren gut ausgebildeten Fachkräften besetzt ist. Alle eingehenden Beschwerden werden dokumentiert und beantwortet. So stellt die NHW sicher, von Mieter:innen frühzeitig über wesentlichen Risiken und Chancen informiert zu werden und Maßnahmen zu initiieren. [ESRS S4-4 / GRI 416 3-3]

Die NHW hat zusammen mit dem Unternehmen SES GmbH ein Verfahren entwickelt, asbesthaltigen Fußboden- und Fliesenklebstoffe fachgerecht zu entfernen. So stellt die NHW sicher, dass Wohnungen für die Mieterinnen und Mieter ohne Risiken bewohnt werden können. Seit Jahren setzen wir uns aktiv für die systematische Beseitigung von Asbest in unseren Wohngebäuden ein. Bei Bedarf überprüfen wir unsere Bestände sorgfältig, um sicherzustellen, dass alle Verdachtsfälle und Befunde umfassend dokumentiert werden. In Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachfirmen führen wir diese Maßnahmen sowohl im Rahmen von Vollmodernisierungen als auch bei der Einzelinstandhaltung von Wohnungen durch. Unser Ziel ist es, die Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter zu gewährleisten und unsere Immobilien auf dem neuesten Stand zu halten. Informationen für Mieter:

 www.nhw.de/fuer-unsere-mieter/informationen-rund-ums-wohnen/asbest 

Inhalt


Innovative Entwicklung für den Kundenservice

Die kostenlose Mieter-App „Mitten-drin Wohnen“ bietet einen schnellen und direkten Kontakt zur NHW. Die App bietet eine Vielzahl an Funktionen, z. B. die schnelle Bearbeitung von Anliegen und Schadensmeldungen sowie eine übersichtliche Darstellung aller Verträge, das Abrufen von Verbrauchsdaten und Notfallnummern. Darüber hinaus ermöglicht die App einen schnellen Zugriff auf Handwerker für Kleinreparaturen und hält mit aktuellen Neuigkeiten rund ums Wohnen auf dem Laufenden.

[Weiterlesen](#)


Klimaneutrales Heusenstamm: Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern in die Zukunft der Wärmeplanung

Die Stadt Heusenstamm setzt bei der Wärmeplanung auf starke Partner: Gemeinsam mit der Projekt-Stadt | Integrierte Stadtentwicklung ein Unternehmen der NHW und BCC-ENERGIE werden maßgeschneiderte Lösungen erarbeitet. Unterstützt durch eine Förderung des Landes Hessen fließen Expertenwissen und innovative Konzepte in den Planungsprozess ein.

Die Wärmeplanung ist kein Bauprojekt, das sofort sichtbar ist, aber sie legt das Fundament für eine nachhaltige Wärmeversorgung. Durch klare Kommunikation soll das Vertrauen der Bürgerschaft gewonnen und die einzelnen Schritte nachvollziehbar gemacht werden.

[Weiterlesen](#)


Interkommunales Anreizprogramm

Das interkommunale Anreizprogramm zur Förderung umfassender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie klimagerechter Entsiegelung und Begrünung von öffentlich einsehbaren Außenbereichen bietet Privaten mit Liegenschaften in den Fördergebieten eine finanzielle Unterstützung für ihre Vorhaben. Das Programm zielt darauf ab, das städtebauliche Gesamtbild im Verbund „**Oberes Niddertal**“ zu optimieren und historische Gebäude hervorzuheben.

[Weiterlesen](#)


Inhalt

GOVERNANCE

ESRS G1 Unternehmensführung

Governance

ESRS G1 ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Für die Informationen zur Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane sowie deren Fachwissen in Bezug auf die Unternehmensführung siehe ESRS 2 GOV-1 [Abschnitt Governance im Kapitel Allgemeine Angaben](#) .

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

ESRS G1 ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die NHW hat die folgenden wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Unternehmensführung identifiziert:

Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Risiko	eigener Geschäftsbericht	Reputationsschäden durch Nichteinhaltung von relevanter Gesetzgebung, Vorschriften und internen Richtlinien
Chance	eigener Geschäftsbericht	Positive Auswirkungen auf Arbeitnehmer durch eine Unternehmenskultur, die gesetzeskonformes Handeln fördert
Risiko	eigener Geschäftsbericht	Finanzielles Risiko durch Bestechung und Korruption

G1-1 – Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Die NHW begründet ihre Unternehmenskultur auf Mensch und Raum, aus der die eigenen Ansprüche und Handlungsmaxime als Wohnungsunternehmen und als Projekt- und Stadtentwickler abgeleitet werden. Unsere Vision ist, die Unternehmensgruppe als Nummer eins rund um das Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands zu etablieren. Als Mission übernehmen wir die Verantwortung für Menschen und Lebensräume, bieten unserer Mieterschaft bezahlbaren Wohnraum für ihre individuelle Lebenssituation sowie Beratungsleistungen für Städte und Kommunen zur Quartiersentwicklung.

Unsere Belegschaft fördern wir in ihrer persönlichen und professionellen Entwicklung. Dafür stehen unsere Werte: Wir sind verantwortungsbewusst, kompetent aus Tradition, verlässlich und nachhaltig, wir sind respektvoll, offen, freundlich und partnerschaftlich; wir sind wert(e)steigernd, zukunfts- und zielorientiert sowie innovativ.

Um dies zu fördern, entwickeln wir Konzepte und führen organisationsinterne Schulungen zur Unternehmensführung und Kultur über die NHW Akademie durch. Im Berichtsjahr 2024 haben Arbeitnehmer beispielsweise an Pflichtschulungen zu Compliance und Datenschutz teilgenommen. [G1-1 §9, §10 (g) / GRI 2-24]

Im Rahmen des konzernweit etablierten Hinweisgebersystems werden potenzielle Hinweise von Beschäftigten und von Dritten (beispielsweise der Mieterschaft) hinsichtlich Unternehmensführung und -kultur erfasst, analysiert und bewertet. Dies betrifft auch eingehende Beschwerden. Die Bearbeitung erfolgt durch den unabhängigen Compliance-Bereich.

Inhalt

Sofern sich Risiken aus Verletzungen der Compliance ergeben, werden diese an das konzernweite Risikomanagementsystem weitergegeben und dort erfasst. Der Compliance-Beauftragte berichtet in direkter Linie der Geschäftsführung über den Leitenden Geschäftsführer. Sofern die Hinweise und Beschwerden als wesentlich bewertet werden, erfolgt die Information des Aufsichtsrats entsprechend den internen Vorgaben und des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK) direkt durch die Geschäftsführung. [G1-1 §10 (a) / GRI 2-26]

G1-2 – Management der Beziehungen zu Lieferanten

Die NHW stellt die nachhaltige Beziehung von Menschen und Raum in den Mittelpunkt ihres Wertesystems. Der Rahmen ist im NHW Verhaltenskodex für die eigenen Beschäftigten festgelegt. Diese Anforderungen finden auch in der Lieferkette der NHW Anwendung.

 www.nhw.de/verhaltenskodex-coc

Die NHW verfolgt den Ansatz, ausschließliche Lieferanten und Dienstleistungsunternehmen zu beauftragen, die den NHW Verhaltenskodex (Code of Conduct, CoC) anerkennen. Als Bestandteil aller Verträge soll der CoC soziale, ethische und ökologische Standards innerhalb der Lieferkette sicherstellen.

Eine lückenlose, digitale Dokumentation aller abgeschlossenen Verträge garantiert die 2022 eingeführte Lieferantensoftware, die unser Vertragsmanagement ergänzt. So stellt die NHW sicher, Risiken, die das Unternehmen im Zusammenhang mit seiner Lieferkette und der Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsaspekte hat, zu managen. [ESRS G1-2 §15 (a) / GRI 308 3-3]

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Verfahren zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Korruption oder Bestechung

Im Rahmen des konzernweit etablierten Hinweisgebersystems werden potenzielle Hinweise von Beschäftigten und von Dritten (beispielsweise der Mieterschaft) erfasst, analysiert und bewertet. Dies betrifft auch eingehende Beschwerden.

Die Bearbeitung erfolgt durch den unabhängigen Compliance-Bereich. Sofern sich Risiken aus Verletzungen der Compliance ergeben, werden diese an das konzernweite Risikomanagementsystem weitergegeben und dort erfasst.

Der Compliance-Beauftragte berichtet in direkter Linie der Geschäftsführung über den Leitenden Geschäftsführer. Sofern die Hinweise und Beschwerden als wesentlich bewertet werden, erfolgt die Information des Aufsichtsrats entsprechend den internen Vorgaben und des Public Corporate Governance Kodex des Landes Hessen (PCGK) direkt durch die Geschäftsführung. Im Jahr 2024 wurden keine kritischen Angelegenheiten festgestellt. [G1-3 §18 (a) / GRI 2-16, 2-23]

ESRS G1-3 - Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

	2024
Anteil der gefährdeten Funktionen, die durch Schulungsprogramme abgedeckt sind	100 %

Kennzahlen und Ziele

G1-4 – Fälle von Korruption oder Bestechung

Im Berichtsjahr gab es keine Vorfälle von Korruption und Bestechung. [G1-4 §20, §24 (a) / GRI 2-27]

Inhalt

ESRS G1-4 - Fälle von Korruption oder Bestechung

	2023	2024
Anzahl der Verurteilungen	0	0
Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften (in €)	0	0
Ergriffene Maßnahmen gegen Verstöße	3	3
Gesamtzahl bestätigter Fälle	0	0

Die NHW hat folgende Maßnahmen ergriffen, um gegen Verstöße von Korruption und Bestechung vorzugehen: Alle Arbeitnehmer mussten im Berichtszeitraum an einer 45-minütigen Pflichtschulung zum Thema Compliance teilnehmen. Themen der Schulung waren Unternehmensleitbild, Betrug, Korruptionsprävention und Bekämpfung von Geldwäsche. [G1-4 §20, §24 (a) / GRI 2-27]

G1-5 – Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten

Die NHW ist in zahlreichen öffentlichen und privaten Organisationen und Verbänden aktiv, um die gesellschaftliche Entwicklung aktiv mitzugestalten. Die nachfolgend aufgeführten Mitgliedschaften, Kooperationen oder Partnerschaften bilden nur einen Teil unseres umfangreichen Netzwerks ab. Genannt sind hier vor allem Organisationen, in denen wir entweder eine Leitungsfunktion innehaben oder in Ausschüssen oder Arbeitsgruppen mitwirken [G1-5 / GRI 2-28] In alphabetischer Reihenfolge:

- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)
- Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG)
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL)
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
- Die Stadtentwickler, Bundesverband
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Initiative Wohnen.2050 e. V.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. VdW südwest
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- Architektenkammer Thüringen
- Kompetenznetzwerk „Vitale Orte Hessen“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

ESRS G1-5 - Finanzielle Zuwendungen und Sachleistungen

	2024
Geleistete finanzielle politische Beiträge	0 EUR
Erbrachte Sachspenden für politische Zwecke	0 EUR

Anhang

ESRS/GRI Index

IRO-2 Abgedeckte Angabepflichten

ESRS/GRI-Indexabgleich	GRI	Verweis
ESRS 1 Abs. 114	GRI 1	Berichterstattung 🔗
2013/34/EU	GRI 2-1	Berichterstattung 🔗
ESRS 1 5.1 §62	GRI 2-2	Berichterstattung 🔗
ESRS 1 §73	GRI 2-3	Berichterstattung 🔗
2022/2464/EU	GRI 2-5	Berichterstattung 🔗
BP-1 §5 (a) und (b) i	GRI 2-2	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 BP-2 §13, §14 (a) bis (b)	GRI 2-4	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-1 §21, §22 (a), §23	GRI 2-9	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-1 §22 (c)	GRI 2-12	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-1 §22 (c) i und ii, GOV-2 §26 (a), ESRS G1-3 §18	GRI 2-13	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-1 AR 3 (a) ii und iv	GRI 2-13	Allgemeine Angaben 🔗
IRO-1 §53 (d)	GRI 2-14	Allgemeine Angaben 🔗
GOV-2 §26 (a) bis (b), SBM-2 §45 (d)	GRI 2-12	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS G1 §5 (a)	GRI 2-13	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-3 §29 (a), ESRS E1 §13	GRI 2-19	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-3 §29 (e)	GRI 2-20	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 GOV-4	GRI 2-23	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-1 §40 (a) i bis (a) ii, (b) bis (c), §42 (c)	GRI 2-6	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-1 §40 (a) iii	GRI 2-7	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-1 §40 b	GRI 201-1	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-1 §40 (g)	GRI 2-22	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-2 §45 (a) i bis (a) iv	GRI 2-29	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS 2 SBM-3 §48 (c) i und (c) iv	GRI 303-1	Allgemeine Angaben 🔗
ESRS E1-1	-	Klimawandel 🔗
ESRS E1 ESRS 2 SBM-3	GRI 3 3-3	Klimawandel 🔗
ESRS E1 §18	GRI 201-2	Klimawandel 🔗
ESRS E1 ESRS 2 IRO-1	GRI 3 3-1	Klimawandel 🔗
ESRS E1-2	-	Klimawandel 🔗
ESRS E1-2 §24 und §25 (c) bis (d)	GRI 302 3-3	Klimawandel 🔗
ESRS E1-3	GRI 201-2	Klimawandel 🔗
ESRS E1-3 §29 (b)	GRI 305-5	Klimawandel 🔗
ESRS E1-4	GRI 305-1, 2, 3	Klimawandel 🔗
ESRS E1-5 §40	GRI 302-3	Klimawandel 🔗
ESRS E1-5	GRI 305-1, 2, 3	Klimawandel 🔗
ESRS E1-6	GRI 305-1, 2, 3	Klimawandel 🔗
ESRS E3-1	GRI 303-4	Wasser 🔗
ESRS E3-4 §26, AR 32	GRI 303-4	Wasser 🔗
ESRS E-3-4	GRI 303-5	Wasser 🔗
ESRS E3-4 §28 (a), (e)	GRI 303-5	Wasser 🔗

Inhalt

ESRS/GRI-Indexabgleich

ESRS/GRI-Indexabgleich	GRI	Verweis
ESRS E5 ESRS 2 IRO-1	GRI 3 3-1	Ressourcen und Kreislaufwirtschaft 🔗
ESRS E5-1	GRI 301 3-3	Ressourcen und Kreislaufwirtschaft 🔗
ESRS E5-2	GRI 301	Ressourcen und Kreislaufwirtschaft 🔗
ESRS E5-4	GRI 301	Ressourcen und Kreislaufwirtschaft 🔗
ESRS E5-5	GRI 306	Ressourcen und Kreislaufwirtschaft 🔗
ESRS S1 ESRS 2 SBM-3	GRI 3 3-3	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-1	GRI 2-23	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-1 §22	GRI 408-1, 409-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-1 §23	GRI 403-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-1 §19 bis §21, §24 (c)	GRI 2-23	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1 §24 (a)	GRI 405 3-3	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-2 §27 (a), (b), (e), §28	GRI 2-29	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-3	GRI 2-25	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-4 §38 (a)	GRI 403-9	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-6	GRI 401-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-7 §55 (a)	GRI 2-8	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-8 §60 (a), §61	GRI 2-30	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-9	GRI 405-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-10 §69	GRI 2-20	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-11	GRI 401-2	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-12	GRI 405-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-13	GRI 404-1	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-14	GRI 403-9	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-15	GRI 401-3	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-16	GRI 405-2	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S1-17	GRI 2-27	Arbeitskräfte des Unternehmens 🔗
ESRS S2 ESRS 2 SBM-3	-	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette 🔗
ESRS S2-1	GRI 2-23	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette 🔗
ESRS S2-1 §16 bis §17, §19 und AR 16	GRI 2-23	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette 🔗
ESRS S2-4	GRI 2-24	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette 🔗
ESRS S2-4, AR 30	GRI 2-24	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette 🔗
ESRS S4 ESRS 2 SBM-3	-	Verbraucher und Endnutzer 🔗
ESRS S4-1 §15, §16, §17 und AR 13	GRI 2-23	Verbraucher und Endnutzer 🔗
ESRS S4-2 §20 (d) und §21	GRI 2-29	Verbraucher und Endnutzer 🔗
ESRS S4-3	GRI 2-25	Verbraucher und Endnutzer 🔗
ESRS S4-4	GRI 416 3-3	Verbraucher und Endnutzer 🔗
ESRS G1 ESRS 2 GOV-1	GRI 2-12	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1 ESRS 2 IRO-1	GRI 3 3-1	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-1 §9 und §10 (g)	GRI 2-24	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-1 §10 (a)	GRI 2-26	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-2 §15 (a)	GRI 308 3-3	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-3 §18 (a)	GRI 2-16, 2-23	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-4	GRI 205 3-3	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-4 §20, §24 (a)	GRI 2-27	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-5	GRI 2-28	Unternehmensführung 🔗
ESRS G1-5	GRI 415-1	Unternehmensführung 🔗

Informationen

Inhalt

Über diesen Bericht

Inhalt

Der Unternehmensbericht 2024 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (kurz NHW) dokumentiert als kombinierter Bericht unsere ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Leistung im Jahr 2024. Der jährlich auf Deutsch erscheinende Unternehmensbericht verdeutlicht, wie wir als Unternehmen Wert für unsere Stakeholder schaffen und wie Nachhaltigkeit als Bestandteil unseres Unternehmenszwecks und unserer Strategie zum Erfolg beiträgt. Dazu haben wir unsere freiwillig erstellte Nachhaltigkeitserklärung 2024 erstmals als Teil des Unternehmensberichts erstellt. Die im Unternehmensbericht vereinten wesentlichen finanziellen Informationen im Konzernfinanzbericht und die nachhaltigkeitsbezogenen Informationen in der Konzern Nachhaltigkeitserklärung dienen der umfassenden Bewertung unserer Unternehmensleistung. Ergänzend zum NHW-Unternehmensbericht veröffentlichen wir weitere Einzelberichte unserer Tochtergesellschaften.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen und Prognosen der Unternehmensleitung sowie den derzeit vorliegenden Informationen basieren. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Diese sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken sowie Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen.

Inklusive Sprache

Entsprechend unserem Verständnis von Vielfalt und Inklusion verwenden wir in diesem Bericht weitgehend eine geschlechterneutrale Sprache oder gendern teilweise. Aus Gründen der Lesbarkeit und Verständlichkeit nutzen wir an einigen Stellen aber weiterhin das generische Maskulinum. Die gewählten Formulierungen gelten in diesen Fällen jedoch uneingeschränkt für alle Geschlechter.

Inhalt

Glossar

audit berufundfamilie

Freiwilliges, strategisches Managementinstrument, das durch die kooperative Erarbeitung von Zielen und die regelmäßige Überprüfung des Fortschritts zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie beiträgt. Initiiert durch die gemeinnützige Hertie-Stiftung zur Umsetzung einer nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik.

Compliance

Compliance beschreibt die Regeltreue (auch Regelkonformität) von Unternehmen, also die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und freiwilligen Kodizes.

Corporate Social Responsibility Directive (CSRD)

Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ist eine EU-Richtlinie, die große Unternehmen – darunter große nicht-kapitalmarktorientierte Unternehmen, börsennotierte Unternehmen, Banken und Versicherungen – verpflichtet, umfassend und standardisiert über ihre ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Nachhaltigkeitsleistungen zu berichten.

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e. V.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ist eine Non-Profit-Organisation. Seit ihrer Gründung im Jahr 2007 engagiert sich die DGNB für die Förderung hochwertiger Gebäude und lebenswerter Quartiere, um eine nachhaltige gebaute Umwelt zu schaffen. Ihr Ziel besteht darin, den Bau- und Immobilienmarkt zu transformieren, indem sie ein angemessenes Qualitätsverständnis etabliert und verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln fördert.

Environmental-, Social- und Governance-Ansatz (ESG)

Der Environmental-, Social- und Governance-Ansatz, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ist international in Unternehmen und in der Finanzwelt etabliert. Bei ESG steht die Frage im Vordergrund, ob und wie bei der unternehmerischen Praxis ökologische und soziale Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung beachtet werden. Viele Rating- und Research-Agenturen für Nachhaltigkeit arbeiten mit dem ESG-Ansatz.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Die ESRS (European Sustainability Reporting Standards) sind einheitliche, transparente Vorgaben für die Berichterstattung über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) im Rahmen der CSRD. Diese Standards sind als europäische delegierte Verordnung direkt in den Mitgliedstaaten anwendbar. Sie umfassen sowohl allgemeine als auch themen- und sektorspezifische Anforderungen, die Unternehmen bei der Erstellung ihrer Nachhaltigkeitsberichte einhalten müssen.

EU

Europäische Union

GEG

Gebäudeenergiegesetz

Inhalt

Global Reporting Initiative (GRI)

Nichtregierungsorganisation und Austauschplattform zum kontinuierlichen Dialog zur Unternehmensberichterstattung. Die GRI entwickelt Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, um die Qualität zu steigern und Informationen vergleichbar zu machen. Die GRI-Standards haben sich international als Standard der nachhaltigen Berichterstattung etabliert.

GRI Angabe

Durch GRI definierte Leistungsangabe (auch „Key Performance Indicator“ (KPI)), welche die unternehmerische Leistung in einem Themenfeld der Nachhaltigkeit erläutert und quantifiziert. Zusammengefasst werden dabei betriebliche Kenngrößen, die Erfolge beziehungsweise Misserfolge in dem jeweiligen Thema abbilden.

GRI-Standards

Aktuelle Standards der GRI und verpflichtend ab Juli 2018 für Unternehmen, die nach GRI berichten. Der Schwerpunkt liegt auf der Bestimmung der Wesentlichkeit, der Einbindung der Stakeholder und den Managementansätzen zur Handhabung der wesentlichen Themen (Topics).

Internationale Arbeitsorganisation (ILO)

Die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), auch bekannt als ILO (International Labour Organization), ist eine Sonderorganisation der Vereinten Nationen. Ihr Auftrag besteht darin, soziale Gerechtigkeit, Menschenrechte und Arbeitsrechte zu fördern, einschließlich der Bekämpfung des Menschenhandels.

Key-Performance-Indicator (KPI)

KPIs (Key Performance Indicators) sind messbare Kennzahlen, die Unternehmen verwenden, um den Fortschritt und den Erfolg bei der Erreichung ihrer Ziele zu verfolgen und zu bewerten. Sie dienen als Leistungsmaßstab, um die Effektivität einer Organisation, Abteilung oder eines Projekts zu messen.

KC

Kompetenzcenter

Kleiner-2-Grad-Ziel

Das 2-Grad-Ziel beschreibt das Ziel der internationalen Klimapolitik, die globale Erwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius, idealerweise auf 1,5 Grad Celsius, bis zum Jahr 2100 gegenüber dem Niveau vor Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

Klimaresilienz

Robustheit gegenüber Klimafolgen durch Anpassungsfähigkeit und Transformierbarkeit.

Lebenszyklusanalyse

Eine Lebenszyklusanalyse (auch genannt: Umwelt- oder Ökobilanz) ist eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebensweges – also von der Produktion über die Nutzungsphase bis hin zur Entsorgung.

Nationaler Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte (NAP)

Der "Nationale Aktionsplan für Wirtschaft und Menschenrechte der Bundesregierung" (NAP) etabliert klare Verantwortlichkeiten für deutsche Unternehmen, um die Menschenrechte zu wahren. Der NAP legt global einheitliche und überprüfbare Standards fest, die einen festen Rahmen für diese Verantwortlichkeiten bieten.

Inhalt

Primärenergiebedarf

Der gesamte Energiebedarf (fp) eines Systems, der zum eigentlichen Endenergiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge beinhaltet, die durch vorgelagerte Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird. Zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs wird der entsprechende (End-)Energiebedarf unter Berücksichtigung der beteiligten Energieträger mit einem Primärenergiefaktor (PEF, fp) multipliziert. Der Primärenergiebedarf ist ein wichtiger Faktor zur Beurteilung der Energieeffizienz eines Gebäudes.

Transitorische Veränderungen

Politische und regulatorische, technologische, gesellschaftliche sowie ökonomische Veränderungen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Vollzeitäquivalent (VZÄ)

Gibt die rechnerische Anzahl der Mitarbeiter:innen bei einer gemischten Personalbelegung mit Teilzeitbeschäftigten als Vollzeitstellen wieder.

Vulnerabilität

Empfindlichkeit oder Anfälligkeit für Schäden und mangelnde Fähigkeit zur Bewältigung und Anpassung.

Kontakt

Konzern

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 678674-0

E-Mail: post@naheimst.de

www.nhw.de

Presse

Jens Duffner

Pressesprecher

Tel.: 069 678674-1321

E-Mail: Jens.Duffner@naheimst.de