

Konzern

Finanzbericht 2022



Konzern-Lagebericht

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

1. Grundlagen des Konzerns

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das Bauträgersgeschäft, 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:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

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

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation

Die Weltwirtschaft hat sich abgekühlt. Das liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Energiepreisen, die die erhöhten Produktionskosten der Unternehmen und die hohe Verbraucherpreisinflation zusätzlich befeuert haben. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat zudem zu einem starken Anstieg des geopolitischen Risikos sowie einer hohen wirtschaftlichen Unsicherheit geführt. Aufgrund der hohen Inflationsraten haben viele Zentralbanken die Leitzinsen erhöht. Darüber hinaus haben die gestiegene Zahl an Coronavirus-Infektionen und die damit verbundenen Produktionsausfälle die Weltkonjunktur im Frühjahr 2022 gedämpft und zu neuen Lieferengpässen geführt.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 16

Das Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts hat sich in der ersten Jahreshälfte 2022 gegenüber dem kräftigen Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2021 verlangsamt.

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

Auch der Welthandel entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2022 deutlich schwächer als noch in der zweiten Hälfte von 2021 und wuchs nur um knapp 1 %.

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

Insgesamt erwartet der Sachverständigenrat für 2023 ein weltweites Wachstum von 1,9 %.

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 16 ff.

Euro-Raum: Aufschwung nur bis Sommer

Im ersten Halbjahr ist die Wirtschaftsleistung im Euro-Raum gestiegen. Dabei beschleunigte sich das Wachstum des preis-, kalender- und saisonbereinigten BIP im zweiten Quartal 2022 leicht auf 0,8 %, nachdem es im ersten Quartal um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen war. Damit lag das BIP rund 1,9 % über dem Vor-Corona-Niveau aus dem vierten Quartal 2019. Im Sommer haben sich die konjunkturellen Aussichten für den Euro-Raum verschlechtert. Wegen der unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und der damit einhergehenden Betroffenheit durch die Lieferkettenstörungen sowie der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs war die konjunkturelle Entwicklung der Mitgliedsstaaten äußerst heterogen.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 33 f.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust. Im August lag die saisonbereinigte Erwerbslosenquote mit 6,6 % deutlich unter dem Wert im Vorjahresmonat (7,5 %). Sie ist damit erheblich niedriger als das Vorkrisenniveau des vierten Quartals 2019 von 7,5 %. Im Vergleich zum historischen Durchschnitt von 9,3 % seit Gründung der Währungsunion beziehungsweise zum Höchstwert von 12,2 % Anfang 2013 fällt die Erwerbslosenquote ausgesprochen niedrig aus.

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 36

Infolge der hohen Inflation sind die Bruttoreallöhne pro Arbeitsstunde in der ersten Jahreshälfte im Vergleich zum vierten Quartal 2021 um 4,2 % gesunken und liegen nun um rund 1,7 % unter dem Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019.

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 39

Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat im dritten Quartal 2022 knapp das Niveau aus dem vierten Quartal 2019 – vor der Corona-Krise – überschritten. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wurde durch die Folgen des Ukraine-Kriegs stark beeinträchtigt. Die massiv gestiegenen Energiepreise führten zu erheblichen Kaufkraftverlusten und dämpften die privaten Konsumausgaben. Gleichzeitig belasteten sie die Produktion insbesondere in den energieintensiven Industriezweigen. Die globale Abkühlung schwächte die Exportnachfrage. Aufgrund des massiv verschlechterten Ausblicks senkte der Sachverständigenrat die Aussichten für das Jahr 2022 und prognostizierte, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nur noch um 1,7 % steigt. Im Jahr 2023 dürften Exporte und Investitionen der Unternehmen aber allmählich wieder zunehmen. Außerdem ist zu erwarten, dass die Lieferengpässe langsam nachlassen und der hohe Auftragsbestand der Industrie abgearbeitet wird. Es wird ein Rückgang des BIP von 0,2 % erwartet.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 3, 47

Die Verbraucherpreisinflation in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % den höchsten Wert seit Anfang der 1950er-Jahre. Seit Jahresbeginn sind die Energiepreise weiter gestiegen. Die nun höheren Produktionskosten werden zunehmend an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergegeben, was auch die Kerninflation antreibt. Der Sachverständigenrat rechnete daher mit einer Inflationsrate von 8,0 % für 2022 sowie von 7,4 % für 2023.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 3, 47

Arbeitsmarkt erholt sich weiter von der Corona-Krise

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich trotz der konjunkturellen Eintrübung robust und erholt sich – zuletzt mit reduziertem Tempo – weiter von der Corona-Krise. Der Beschäftigungsaufbau setzte sich fort, im September befand sich die Arbeitslosenquote auf einem niedrigen Niveau von 5,4 %.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 55

Zwischen Januar und Juli stieg die Erwerbstätigkeit um rund 243.000 Personen (+0,5 %) und hat damit das Vorkrisenniveau wieder erreicht. Der Beschäftigungszuwachs ist insbesondere auf die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zurückzuführen. Diese stieg von Januar bis Juli 2022 um rund 216.000 Personen (+0,6 %), während die Zahl ausschließlich geringfügig Beschäftigter um rund 21.000 Personen (+0,5 %) anstieg. Der seit dem Jahr 2011 bestehende Abwärtstrend bei der Selbstständigkeit setzte sich im ersten und zweiten Quartal 2022 fort.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 60

Verschiedene Frühindikatoren lassen trotz der konjunkturellen Abkühlung eine stabile Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt erwarten.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 62

Quellen:

Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten: Jahresgutachten 2022/2023 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Beitrag des Bausektors, einer wichtigen Stütze der Wirtschaft, verlor im Jahr 2021 an Kraft und stagnierte tendenziell. Der negative Wachstumsbeitrag der Bauinvestitionen von -0,3 Prozentpunkten im dritten Quartal 2021 deutet sogar auf eine Verschlechterung der Baukonjunktur hin. Hier dürften sich die Materialengpässe, die inzwischen auf diesen Sektor übergegriffen haben, besonders bemerkbar gemacht haben. Spätestens ab dem dritten Quartal machten sich allerdings Materialengpässe bei Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmstoffen in der Bauwirtschaft bemerkbar, die sich wiederum im vierten Quartal entspannten. Darüber hinaus dürften die mitunter erheblichen Preissteigerungen in diesem Jahr stark dämpfend gewirkt haben und bedingen nicht zuletzt den realen Rückgang der Bauinvestitionen im dritten Quartal. Ein Blick auf die einzelnen Sparten zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin die Bauinvestitionen insgesamt trägt mit 3,5 % Zuwachs im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahr.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Seite 34-35

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2021 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Coronakrise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Seite 8

Umland der Ballungszentren wird für Familien mit Kindern attraktiv

Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse. Wohnungsleerstände nehmen dagegen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Seite 8

Wertschöpfungsbeitrag der Wohnungswirtschaft bei 11%

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. EUR zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilien- bezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer

enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Weiterhin entsteht jedoch zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Seite 7](#)

Energie ist der Kostentreiber

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Seite 9](#)

Fachkräftemangel verschärft sich

Neben dem demografischen Wandel wird die fortschreitende Digitalisierung den Fachkräftemangel zunehmend verschärfen. Die Corona-Pandemie hat zu einem Digitalisierungsschub geführt, der in verschiedenen Bereichen noch Probleme offenbart hat. Verschiedene Weiterbildungsformate sollten daher angeregt werden und könnten als fester Bestandteil des (Aus-)Bildungssystems verankert werden. Die Beibehaltung flexibler Homeoffice-Modelle könnte hingegen die Wohnungsknappheit und damit einen Teil des Drucks vom Arbeitsmarkt in den Wirtschaftszentren abmildern. Darüber hinaus ist es nach wie vor wichtig, dem Fachkräftemangel etwa mit geeigneten arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zu begegnen. Die Zugangsbeschränkungen zum deutschen Arbeitsmarkt sollten weiter abgebaut werden, um die Attraktivität des deutschen Arbeitsmarktes insbesondere für EU-Bürger zu erhöhen.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Seite 68](#)

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

Aktuell beschäftigt Millionen Menschen die ernste Frage, ob unsere Energieversorgung sicher ist und womit sie im anbrechenden Winter rechnen müssen. Die Sorge ist groß, dass aus dieser Energiekrise auch eine gesamtgesellschaftliche Krise des Zusammenhalts wird. Die Zeit des Klein-Kleins ist vorbei, jetzt müssen schnell wirksame Lösungen her. Gleiches gilt mit Blick auf die kommenden Wochen und Monate für das bezahlbare und klimaschonende Bauen. Denn der Mangel an Wohnraum lässt auch in der alles bestimmenden Energiekrise nicht nach, sondern verschärft sich in vielen Städten weiter. Durch Lieferengpässe, Material-, und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos steckt das bezahlbare Bauen nicht mehr nur in einem perfekten Sturm, sondern mittlerweile in einem Orkan. Begonnene Wohnungsbauprojekte können nur noch mit großer Mühe fertiggestellt, neue Projekte müssen wegen der schlechten Rahmenbedingungen reihenweise abgesagt werden. Die Politik muss jetzt alle Hebel in Bewegung setzen und Druck machen, dass alle beeinflussbaren Hindernisse für bezahlbaren Wohnraum, die in Deutschland ohnehin schon vor der aktuellen Krise bestanden, so weit wie möglich beseitigt werden und endlich eine verlässliche Förderpolitik geschaffen wird.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Seite 5](#)

Quelle:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023](#)

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen](#)

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 71.110 (Vorjahr 69.712) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 59.711 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Verstärkt wird dies durch die aktuelle Energieproblematik, die relative hohe Inflation und die Auswirkungen des Ukrainekrieges auch im Hinblick auf die Wohnungsgesuche.

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie 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 Zahl der Wohnungswechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt fast unverändert 5,4 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,4 % und resultieren insbesondere aus dem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 91,8 Mio. EUR für nicht mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 90,0 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 63,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 41,14 EUR.

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 34 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden im Jahr 2022 Dienstleistungen im Bereich Multimediaversorgung von mehreren Auftraggebern in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

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.

Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2022 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 9.100 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe 34.800 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 2022 für ca. 45.000 WE erbracht.

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2022 folgende Besitzübergänge:

| | |
|----------------|------------------|
| Einzelverkäufe | 37 Wohneinheiten |
| Blockverkäufe | 32 Wohneinheiten |
| | 69 Wohneinheiten |

Das Programm der Blockverkäufe wurde planmäßig zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Die oben genannten 32 WE aus Blockverkäufen wurden bereits im Jahr 2021 beurkundet. Restbestände an Einzelhäusern und -wohnungen (gesamt 209 WE) werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

Mit der Ende 2018 verabschiedeten Strategie 2018+ verfolgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) einen Wachstumskurs mit dem Ziel, langfristig einen Mietwohnungsbestand von 75.000 Einheiten zu erreichen. Hierbei wird die NHW über die beschlossene Neubautätigkeit hinaus auch Bestandsportfolien erwerben.

Im Jahr 2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung infolge des Ukrainekrieges, insbesondere der enorm gestiegenen Lebenshaltungskosten und der Kreditzinsen, gestalten sich diese Verkäufe schwierig.

Des Weiteren wurden drei Interimsimmobilien aus dem Ankauf des Lahn-Dill-Portfolios veräußert, die dem Umlaufvermögen zugeordnet wurden.

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 585 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rund 262,6 Mio. EUR.

Insgesamt waren im Berichtsjahr Jahr 2022, 1.626 Wohneinheiten und 21 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand, im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main, Darmstadt und Kassel befanden sich 2022 im Planungsprozess.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2022 waren 269 Eigentumswohnungen und ein Gewerbeobjekt im Frankfurter Schönhofviertel im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden sich in der Planung.

Modernisierungstätigkeit u. Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

Bestandsinvestitionen unterteilen sich in bestandserhaltende Instandhaltungen und wertverbessernde aktivierungspflichtige Modernisierungen. Bei der Modernisierung werden neben der Verbesserung der Ausstattung und Herstellung der Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand die Gebäude energetisch ertüchtigt.

Für eine optimierte Planung wird das 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Erklärtes Ziel ist die Erreichung eines klimaneutralen Bestandes gemäß Klimastrategie. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Modernisierung von insgesamt 716 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 6,0 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 99 Wohnungen durch Aufstockungen fertiggestellt und bezogen werden.

Stadtentwicklung

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 127 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 224 (Vorjahr 216) 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 2022 Finanzierungsmittel von rd. 20,8 Mio. EUR (Vorjahr rund 24 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 170,5 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens von 138,5 Mio. EUR und dem Anstieg des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 32,0 Mio. EUR.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 159,8 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 238,5 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 69 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 77,4 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau aufgrund der Bezugsfertigkeit und der jährlichen Bautätigkeit von 200,6 Mio. EUR um 30,2 Mio. EUR auf 170,4 Mio. EUR.

Diesen Reduzierungen stand der Anstieg der geleisteten Anzahlungen von 21,4 Mio. EUR gegenüber. Dieser Anstieg resultiert aus dem Zuwachs aus der jährlichen Bautätigkeit von 30,5 Mio. EUR reduziert um die Abgänge in Höhe von 9,1 Mio. EUR aufgrund von Bezugsfertigstellungen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten um 22,5 Mio. EUR aufgrund des Baubeginns eines Bauprojektes. Zudem haben sich die Bauvorbereitungskosten um 12,3 Mio. EUR erhöht.

Weiterhin wurde das Anlagevermögen durch die Erhöhung bei den immateriellen Vermögensgegenstände von 13,9 TEUR und Rückgänge beim Finanzanlagevermögen um 5,5 TEUR beeinflusst.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 32,0 Mio. EUR. Wesentlich war der Zugang bei den flüssigen Mitteln von 15,6 Mio. EUR aufgrund von weiteren Festgeldanlagen. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 27,1 Mio. EUR aufgrund des Baufortschritts von Eigentumswohnungen. In diesen Erhöhungen sind Umbuchungen aus Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten von 13,9 Mio. EUR enthalten. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 4,9 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns ist hat sich um 21,8 Mio. EUR auf 1.196,7 Mio. EUR erhöht. Dies ist auf den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2022 von 22,9 Mio. EUR bei einer Dividendenausschüttung für das Jahr 2021 von 1,1 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,0 Mio. EUR. Im Wesentlichen ist der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 4,6 Mio. EUR auf den geringeren Bedarf bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und ausstehender Rechnungen zurückzuführen sowie einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt im Zusammenhang mit Gewährleistungen. Außerdem haben sich die Rückstellungen für Pensionen um 0,3 Mio. EUR reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 126,0 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind um 22,0 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken um 1,8 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1,2 Mio. EUR, während sich die erhaltenen Anzahlungen um 4,9 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 132,3 TEUR erhöhten.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2021 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 0,9 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 47,4 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 22,89 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 150,4 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten leicht gesunken und beträgt 38,3 % (Vorjahr 39,8 %).

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2022 von 111,0 Mio. EUR im Vorjahr um 15,6 Mio. EUR auf 126,6 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 101,3 Mio. EUR (i.V. 108,6 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 212,6 Mio. EUR (i.V. 252,7 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 221,3 Mio. EUR (i.V. 275,0 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,3 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 6,9 Mio. EUR (i.V. 20,9 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 2,1 Mio. EUR (i.V. 1,8 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2022 einen Mittelzufluss von 126,9 Mio. EUR (i.V. 93,8 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 266,1 Mio. EUR (i.V. 251,3 Mio. EUR) standen Tilgungen von 114,4 Mio. EUR (i.V. 131,8 Mio. EUR) gegenüber, davon 28,9 Mio. EUR (i.V. 73,0 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 23,8 Mio. EUR (i.V. 24,2 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzichten, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 1,1 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR).

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

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 liegt mit 22,89 Mio. EUR rund 34,18 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 15,89 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Rückgang ist hauptsächlich darin begründet, dass weniger Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (-21,0 Mio. EUR) und Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (-14,43 Mio. EUR) erzielt wurden. Hingegen sind die Erlöse aus unbebauten Grundstücken um 3,20 Mio. EUR gestiegen.

Dagegen sind die Umsätze aus der Hausbewirtschaftungen um 15,50 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 9,80 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 1,04 Mio. EUR auf geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten um 4,49 Mio. EUR gestiegen. Die restliche Steigerung von 0,18 Mio. EUR betrifft sonstige Positionen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,86 Mio. EUR gestiegen. Hierfür maßgeblich verantwortlich sind positive Steigerungen im Geschäftsfeld Stadtentwicklung.

Die Bestandsveränderungen haben sich um 35,8 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erhöht. Dies liegt insbesondere an hohen Bestandsminderungen durch Abgänge von Umlaufvermögen im Jahr 2021.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Vorjahr 1,07 Mio. EUR geringer ausgefallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 10,79 Mio. EUR unter Vorjahr. Grund hierfür ist insbesondere eine Rückstellungsauflösung im Umlaufvermögen in Höhe von 8,61 Mio. EUR im Jahr 2021.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 12,83 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. 6,66 Mio. EUR entfallen davon auf Instandhaltung (insbesondere Plan – und modernisierungsbegleitende Instandhaltung), 5,68 Mio. EUR auf Betriebskosten (Preissteigerungen) sowie 0,49 Mio. EUR auf sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,28 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 32 auf rund 807 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 31,39 Mio. EUR um 3,27 Mio. EUR über dem Vorjahr. Neben allgemeinen Kostensteigerungen für Miete Software, Versicherungen, Ankaufsprüfungen sind hierfür auch einmalige Kosten für das 100-jährige Firmenjubiläum sowie ein positiver Sondereffekt aus 2021 in Höhe von 0,46 Mio. EUR für die Steigerung verantwortlich.

Der EBITDA liegt mit 132,37 Mio. EUR rund 30,27 Mio. EUR (-18,6%) unter dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind insbesondere aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 6,68 Mio. EUR gestiegen.

Das negative Zinsergebnis liegt 0,51 Mio. EUR unter Vorjahresniveau.

Gegenüber Vorjahr sind die Erträge aus Beteiligungen ebenfalls konstant geblieben.

Die Steuern liegen auf Grund des geringeren Ergebnisses und des Verlustrücktrags rund 2,25 Mio. EUR unter Vorjahresniveau.

Der Jahresüberschuss liegt 12,49 Mio. EUR über dem Planwert für 2022. Hierfür sind insbesondere geringere Ausgaben für Instandhaltung von 11,96 Mio. EUR, höhere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von 4,9 Mio. EUR, geringere Personalaufwendungen in Höhe von 1,24 Mio. EUR, sowie geringere betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,67 Mio. EUR

verantwortlich. Einsparungen konnten insbesondere bei Veranstaltungen, Instandhaltungen von Geschäftsgebäuden und Organisationsprojekten erzielt werden. Dagegen sind die aktivierten Eigenleistungen 3,0 Mio. EUR aufgrund von Projektverschiebungen geringer als im Plan ausgefallen.

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 Konzerns

In einem schwierigen Marktumfeld mit unterbrochenen Lieferketten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie Zinssteigerungen am Kapitalmarkt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als herausfordernd.

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 Compliancemanagementsystem 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 sowie Risiken aus Compliance-Verstößen über die Integration des Compliance-Management-Systems und aus Datenschutzvorfällen.

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 alle organisatorischen 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 ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

Risiken

Die Risiken in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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, die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, 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 bzw. 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 bzw. laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen bzw. hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mit Hilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen des Projektes zur Einführung des Tax-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat umfängliche Auswirkungen auf das gesamte 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 01.07.2024 und für Neubauten bereits zum 01. Dezember 2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und -etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr 2022 unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft begonnen, ein neues Geschäftsmodell zu entwickeln, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, den Kunden der MET eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter ermöglicht und für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig ist. Der Abschluss dieses Geschäftsmodells, Abstimmung im Konzern sowie operative Überführung sind für das Jahr 2023 geplant.

Im Jahr 2022 waren vermehrte Anfragen von Glasfaseranbietern zur Anbindung der Wohnungsbestände der NHW und Versorgung von Mietern erkennbar.

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 an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung durch die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen beeinträchtigt werden könnte. Die Entwicklung der Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 Situation hat sich aus betrieblicher Sicht stabilisiert. Diesbezügliche Maßnahmen der Bundesregierung wurden zuletzt am 02. Februar 2023 außer Kraft gesetzt. Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt. Verstärkt wurden diese Unsicherheiten durch den zu Beginn des Jahres begonnenen Krieg in der Ukraine. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Mieteinbußen, auch aufgrund nicht erstatteter Betriebskosten, entstehen. Die Nachfolgen der Pandemie führen im Zusammenwirken mit den neuen Auswirkungen des Krieges zu Überlagerungseffekten. So ist es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen, zumal die Zinssteigerungen im Rahmen von Bauprojekten und Projektentwicklungen Auswirkungen auf Renditen haben werden. Auch auf die Nachfrage von Privatkäufern nach Immobilien können sich diese Entwicklungen auswirken, da aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt, stark steigender Inflation und deutlicher Zinssteigerungen bei Finanzierungen diese ihre Rücklagen derzeit nicht aufbrauchen wollen.

Die von der Telekom in den vergangenen Jahren angekündigte Ausbaustrategie von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude bzw. bis zum Mieter hat im Jahr 2022 in Folge der Verabschiedung des TKModG vermehrt zu Glasfaserversorgungsanfragen in den Konzernbeständen geführt. Des Weiteren haben auch alternative Glasfaseranbieter an einzelnen Standorten entsprechende Anfragen gestellt.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden laufend Grundstücke zur Entwicklung in das Anlagevermögen erworben. Die Risiken aus diesen einzelnen Projektentwicklungen werden auf Projektebene laufend beobachtet.

Die von der MET erstellte und stetig aktualisierte Planungs- und Ausführungsrichtlinie Multimedia stellt für die technische Infrastrukturerichtung bei Neubau und Modernisierung eine technisch solide Vorgabe mit einer hohen Ausstattungsqualität dar. Im Zuge der Auswirkungen des TKModG und der Neuausrichtung des Geschäftsfeldes wird die Richtlinie weiter überarbeitet.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen 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 bspw. die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen. Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern im Rahmen unserer Bautätigkeiten kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftungen nach sich ziehen. Aufgrund von 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

Rekordhohe Energiekosten und Inflationsraten sowie steigende Zinsen führten in diesem Jahr zu einer drastischen Eintrübung der wirtschaftlichen Perspektive und erhöhen die Gefahr eines unmittelbaren wirtschaftlichen Abschwungs (<https://www.helaba.com/de/research/kapitalmarktausblick/2023/content/editorial.php>).

Mitte Juni läutete die EZB offiziell das Ende ihrer ultralockeren Geldpolitik ein und stellt die Märkte auf eine Zinswende ein (<https://www.deka.de/privatkunden/aktuelles/fondsmagazin/artikel/j2022/12-1/2022-krieg-zinswende-inflation>).

Erschwerend kommen die mehrfachen abrupten Änderungen bei der BEG-Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) hinzu. Die Unternehmensgruppe ist von diesem schwierigen 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 in Folge 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 und 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 wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation, Instandhaltungshöhen sowie Marktwertentwicklungen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die systematische Markt- und Standortanalyse. Im Rahmen der Marktbeobachtung werden insbesondere Mietpreisentwicklungen sowie Entwicklungen und Prognosen soziodemografischer Kennzahlen analysiert. Außerdem werden für den Gesamtbestand auf Einzelobjektebene Immobilienwerte in Abhängigkeit der Objektart durch Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Im Gesamtergebnis lassen sich Handlungsoptionen für unseren Wohnungsbestand ableiten, eine werthaltige und zielgerichtete Bestandsinvestitionssteuerung vornehmen und ebenso mögliche Desinvestitionsobjekte definieren. Darüber hinaus stellt die Portfolioanalyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen in der Unternehmensgruppe sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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, den CO₂-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

Die derzeitige Finanzsituation ist herausfordernd, weshalb Investitionen in Bestandserwerbe als auch in den Neubau zur Erweiterung des Wohnungsbestands auf eine Zielgröße von 75.000 Wohnungen im Planungszeitraum 2023 bis 2027 gestreckt werden mussten.

Für das Jahr 2023 ist in den Geschäftsfeldern Contracting und Messdienst/Abrechnung ein weiterer stetiger Ausbau sowie in den übrigen Geschäftsfeldern Fortentwicklungen geplant, so dass eine weiterhin erfolgreiche geschäftliche Entwicklung erwartet wird.

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet. Parallel entwickelt die MET mit Partnern eine Neuausrichtung des Multimedia Geschäftsmodells, in Anlehnung an die Rahmenbedingungen des TKModG.

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 Kerngeschäftes: 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 wird aktuell zum zweiten Mal, nach 2017/2018, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und die Entwicklung des Maßnahmenplans steht im ersten Quartal 2023 an. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW bilden. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechter Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensstrategie-Ziele dar.

Im Jahr 2015 wurde das Nachhaltigkeitsmanagement implementiert. Es wurde 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 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit ist seit Beginn 2020 die Stabsstelle zum Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement erweitert worden. Sieben Mitarbeiter:innen sind hier für die konzerninternen Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Wir erheben jährlich rund 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichts.

Unsere Aktivitäten bündeln wir in Schwerpunktprojekten: Durch den von uns forcierten Ansatz der sozialen und energetischen Quartiersentwicklung, die Konzentration auf die Vollmodernisierung und den zunehmenden Einsatz von regenerativen Energieträgern adressieren wir unsere Ziele im Bereich Energie und Klimaschutz.

Im Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb werden die ganzheitliche Planung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus, die Steigerung der Ressourceneffizienz, die Reduzierung der Umweltbelastung, die Berücksichtigung des demographischen Wandels und die Förderung der Wohnqualität unter Kostengesichtspunkten beim Bauen für die Zukunft und im Betrieb vorangetrieben.

Im Schwerpunktprojekt verantwortungsvolle Beschaffung wird ressortübergreifend die Strategie für den verantwortungsvollen, zentralen Einkauf entwickelt und durch die Organisationseinheit Kompetenzzentrum Einkauf und Vertragsmanagement umgesetzt.

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, 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 zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit über 190 Wohnungsunternehmen und elf 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 über 80 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat auf über 70 regionalen und überregionalen 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 Knowhow-Aufbau voranzubringen. Neben Klimaneutralität im Gebäudebetrieb ist seit Sommer 2022 das Thema Graue Emissionen bei Errichtung und Abbruch von Gebäuden hinzugekommen. Ab 2023 wird das Thema Management von Klimarisiken hinzukommen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement.

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2023 sind in der Unternehmensgruppe Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 97,7 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71,7 Mio. EUR (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus Eigenkapital-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Konzerns 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“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2023 beläuft sich gemäß aktueller Planung auf einen Baubeginn von 340 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Die kalkulierten Herstellkosten betragen 128,2 Mio. EUR. Weiterhin ist der Baubeginn von 361 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestandes am freien Markt. Die Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens wird sich vermutlich 2023 als schwierig fortsetzen.

Die Ertragslage wird trotz hoher Inflation und Zinsentwicklung weiterhin positiv beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird weiter rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 5,2 Mio. EUR gerechnet.

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

| | IST 2022 | Plan 2023 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 300,0 | 310,8 |
| Erlösschmälerungen | 11,1 | 9,7 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 90,0 | 97,7 |
| Personalaufwand | 72,6 | 77,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 31,4 | 34,7 |
| ZINSAUFWENDUNGEN | 24,8 | 29,1 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 22,9 | 5,2 |

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen bei rund 34 % 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 am 13. Juni 2018 wurde eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung der 30. Juni 2023 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.

Am 20 Juni 2022 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 33,3 % und für die 3. Führungsebene 33,3 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2026 gesetzt.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 20 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 25 % auf 31 % erhöht. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 28 % auf 31 % gestiegen.

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Anlage zum Konzern-Lagebericht 2022 der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Entgelttransparenzgesetz:

Zum 06. Juli 2017 ist das Entgelttransparenzgesetz in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist, die Transparenz von Entgeltstrukturen zu verbessern und so das Gebot des gleichen Entgelts für Frauen und Männer bei gleicher und gleichwertiger Arbeit in der Praxis sicherzustellen. Erstmals hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im Lagebericht 2017 nach den Kriterien des Entgelttransparenzgesetzes berichtet.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt hat ihr Angebot speziell zur Förderung und Unterstützung von Frauen weiter ausgebaut. Neben den bereits etablierten Instrumenten, wie frauenbezogene Trainings, Seminare und Coachings, wurde das Führen in Teilzeit sowie ein Führungskräftenachwuchsprogramm forciert und umgesetzt.

Mit der flächendeckenden Einführung von Mobiler Arbeit, die sowohl im Haustarifvertrag der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt als auch in einer entsprechenden Gesamtbetriebsvereinbarung vereinbart wurde, ist ein weiterer Baustein zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie geschaffen worden. Es besteht, bei entsprechender Eignung der jeweiligen Stelle, ein Mindestanspruch von 40 % Mobiler Arbeit.

Mit der Geschäftsführerin Frau Fontaine-Kretschmer als Schirmherrin ist im Jahr 2021 das Frauennetzwerk gegründet worden. Hier besteht für alle Frauen, unabhängig von der Position im Unternehmen, die Möglichkeit sich auszutauschen und zu vernetzen.

Die Entgeltgleichheit wird durch die Anwendung der im Manteltarifvertrag aufgeführten Merkmale der Eingruppierung gewährleistet. Infolgedessen beruht das Grundentgelt für alle Beschäftigten auf benachteiligungsfreien, transparenten und diskriminierungsfreien Kriterien.

Gemäß den Vorgaben des Entgelttransparenzgesetzes beziehen sich die folgenden statistischen Angaben auf das Jahr 2022. Die Gesamtzahl der beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahresdurchschnitt 869. Die durchschnittliche Gesamtzahl weiblicher Beschäftigter lag bei 433, die durchschnittliche Gesamtzahl männlicher Beschäftigter bei 436. In Teilzeit arbeiteten durchschnittlich insgesamt 205 Beschäftigte. Die durchschnittliche Anzahl weiblicher Beschäftigter in Teilzeit betrug 177 und in Vollzeit 256. Die durchschnittliche Anzahl männlicher Beschäftigter in Teilzeit lag bei 28 und in Vollzeit bei 408.

KONZERN

Corporate Governance Bericht

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022
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 (MET) und die Bauland-Offensive
Hessen GmbH haben im Geschäftsjahr 2022 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. 5.1.1 | Überprüfung der Qualität und Effizienz der Tätigkeiten des Überwachungsorgans sowie Überwachung der zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen. | Der Aufsichtsrat hat sich mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14a vom 30.06.2017 eine neue Geschäftsordnung gegeben und wird mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 14d die Überprüfung und Effizienz der Überwachungsorgane zur gegebenen Zeit proaktiv aufrufen. |
| 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 Aufsichtsratsaktivitäten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kund-zutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen. Im Geschäftsjahr 2022 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Herr Peter Feldmann, Herr Mike Josef, 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 bzw. 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 | 226.432,62 € | 51.000,00 € | 9.000,00 € | - Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 € | 321.432,62 € |
| Herr Dr. Constantin Westphal | 203.863,02 € | 44.595,00 € | 4.910,00 € | - Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 € | 288.368,02 € |
| Frau Monika Fontaine-Kretschmer | 203.863,02 € | 37.809,00 € | 6.000,00 € | - Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 € | 282.672,02 € |

Im Jahr 2022 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.

Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder:

| Name | Sitzungsgeld (inkl. Ausschüsse / Tochtergesellschaften) |
|---|---|
| Staatsminister Tarek Al-Wazir | 720,00 € |
| Oberbürgermeister Peter Feldmann (bis 11.11.2022) | 80,00 € |
| Herr Jens Bersch | 720,00 € |
| Herr Oliver Baltes | 720,00 € |
| Ministerialrätin Dagmar Brinkmann | 560,00 € |
| Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder | 160,00 € |
| Herr Ulrich Caspar | 160,00 € |
| Ministerialdirigent Elmar Damm | 400,00 € |
| Herr Uwe Eckart | 240,00 € |
| Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann | 160,00 € |
| Stadtrat Mike Josef (ab 09.12.2022) | 0,00 € |
| Herr Guido Jurock | 240,00 € |
| Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche | 560,00 € |
| Herr MdL Heiko Kasseckert | 0,00 € |
| Regierungspräsident Hermann-Josef Klüber (bis 21.07.2022) | 240,00 € |
| Herr Wolfgang Koberg | 560,00 € |
| Stadtverordneter Sebastian Papke | 320,00 € |
| Ministerialrat Dr. Frank Roland | 640,00 € |
| Frau Simone Stock | 240,00 € |
| Herr Ulrich Türk | 560,00 € |
| Stadträtin Elke Voitl | 400,00 € |
| Landtagsabgeordnete Astrid Wallmann (bis 13.09.2022) | 80,00 € |
| Regierungspräsident Mark Weinmeister (ab 21.07.2022) | 80,00 € |

Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2022 aus 20 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 4 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also 20 v. H.

Bilanz

zum 31.12.2022

| AKTIVA in EUR | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| entgeltlich erworbene Software | | 801.622,00 | 787.689,00 |
| II. SACHANLAGEN | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 2.283.019.601,75 | | 2.123.175.419,32 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 106.440.197,13 | | 132.194.275,65 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 7.486.036,40 | | 7.831.159,03 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 972.729,02 | | 972.729,02 |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken | 7.445,29 | | 11.236,26 |
| 6. technische Anlagen | 10.082.032,06 | | 8.947.528,32 |
| 7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.098.534,88 | | 4.860.909,27 |
| 8. Anlagen im Bau | 170.368.644,67 | | 200.638.625,54 |
| 9. Bauvorbereitungskosten | 22.248.139,88 | | 9.993.466,98 |
| 10. geleistete Anzahlungen | 111.838.162,34 | | 90.438.223,30 |
| | | 2.717.561.523,42 | 2.579.063.572,69 |
| III. FINANZANLAGEN | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 215.600,00 | | 213.600,00 |
| 2. Beteiligungen | 556.070,29 | | 556.070,29 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 41.270.074,79 | | 41.270.074,79 |
| 4. sonstige Ausleihungen | 72.136,18 | | 77.613,43 |
| | | 42.113.881,26 | 42.117.358,51 |
| | | 2.760.477.026,68 | 2.621.968.620,20 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 63.284.548,96 | | 80.729.269,79 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 3.130.761,41 | | 3.347.986,85 |
| 3. unfertige Erschließungsmaßnahmen | 2.515.543,16 | | 2.515.543,16 |
| 4. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 27.179.841,79 | | 0,00 |
| 5. Grundstücke mit fertigen Bauten | 0,00 | | 3.738.053,49 |
| 6. unfertige Leistungen | 115.901.575,08 | | 110.927.786,18 |
| 7. andere Vorräte | 2.192.743,80 | | 1.343.923,23 |
| 8. geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 0,00 |
| | | 214.205.014,20 | 202.602.562,70 |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 4.015.154,89 | | 3.202.800,54 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 1.398.430,72 | | 2.584.063,18 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.735.062,97 | | 1.884.689,27 |
| 4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 43.649,94 | | 57.707,41 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 69.855,74 | | 45.549,92 |
| 6. sonstige Vermögensgegenstände | 10.217.761,34 | | 5.506.139,65 |
| | | 17.479.915,60 | 13.280.949,97 |
| III. FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 126.616.194,70 | 110.999.514,09 |
| | | 358.301.124,50 | 326.883.026,76 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| | | 2.280.749,20 | 1.658.672,23 |
| | | 3.121.058.900,38 | 2.950.510.319,19 |

| PASSIVA in EUR | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | | | |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 66.263.246,48 | | 65.314.567,73 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 200.469.270,65 | | 200.469.270,65 |
| 3. andere Gewinnrücklagen | 325.119.668,44 | | 277.682.222,23 |
| | | 1.112.103.264,05 | 1.063.717.139,09 |
| IV. BILANZGEWINN | | 69.269.857,10 | 96.670.535,33 |
| | | 1.181.373.121,15 | 1.160.387.674,42 |
| V. ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER | | 15.327.281,31 | 14.532.889,65 |
| | | 1.196.700.402,46 | 1.174.920.564,07 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 8.144.899,00 | | 8.398.461,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 1.669.621,80 | | 2.816.335,92 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 29.927.391,35 | | 34.495.829,56 |
| | | 39.741.912,15 | 45.710.626,48 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.244.532.389,26 | | 1.118.573.125,50 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 453.346.490,46 | | 431.319.829,54 |
| 3. erhaltene Anzahlungen | 137.908.771,20 | | 132.959.419,19 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 9.341.272,64 | | 8.898.950,76 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.805.191,78 | | 13.054.980,88 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.816.846,49 | | 5.684.548,26 |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten | 1.801.977,62 | | 3.633.795,79 |
| | | 1.864.552.939,45 | 1.714.124.649,92 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 20.063.646,32 | 15.754.478,72 |
| | | 3.121.058.900,38 | 2.950.510.319,19 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| in EUR | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. UMSATZERLÖSE | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 412.087.221,09 | | 396.585.939,20 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 11.201.586,00 | | 43.431.331,31 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 6.782.469,82 | | 5.923.790,63 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.825.758,59 | | 2.846.344,86 |
| | | 432.897.035,50 | 448.787.406,00 |
| 2. ERHÖHUNG (IM VJ VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN | | 31.936.405,25 | -3.913.045,69 |
| 3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN | | 11.929.228,44 | 13.001.806,31 |
| 4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | | 3.831.060,33 | 14.609.261,93 |
| 5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 205.213.696,91 | | 192.387.052,50 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 31.598.574,56 | | 13.244.245,10 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 7.462.240,76 | | 6.812.547,11 |
| | | 244.274.512,23 | 212.443.844,71 |
| 6. PERSONALAUFWAND | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 57.678.118,49 | | 55.711.956,98 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 14.886.868,72 | | 13.576.794,00 |
| | | 72.564.987,21 | 69.288.750,98 |
| 7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN | | 85.571.230,70 | 78.890.905,68 |
| 8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN | | 31.386.408,26 | 28.111.504,05 |
| 9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN | | 1.440.180,84 | 1.422.211,55 |
| 10. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS | | 1.696,63 | 2.019,07 |
| 11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE | | 647.785,21 | 354.806,59 |
| 12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN | | 24.797.608,48 | 25.014.513,16 |
| 13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG | | 1.042.058,02 | 3.125.343,47 |
| 14. ERGEBNIS NACH STEUERN | | 23.046.587,30 | 57.389.603,71 |
| 15. SONSTIGE STEUERN | | 155.978,99 | 319.771,75 |
| 16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS | | 22.890.608,31 | 57.069.831,96 |
| 17. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR | | 47.173.640,45 | 40.624.819,79 |
| 18. AUF ANDERE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDE GEWINNE/VERLUSTE | | 794.391,66 | 1.024.116,42 |
| 19. KONZERNBILANZGEWINN | | 69.269.857,10 | 96.670.535,33 |

Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| in TEUR | | 2022 | 2021 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| 1. | Jahresüberschuss | 22.891 | 57.070 |
| 2. | +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 85.571 | 78.891 |
| 3. | +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -5.057 | -4.702 |
| 4. | +/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge | -910 | -5.339 |
| 5. | -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -20.722 | -14.604 |
| 6. | +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.725 | -11.550 |
| 7. | -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -4.796 | -14.302 |
| 8. | +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 24.148 | 24.658 |
| 9. | - Sonstige Beteiligungserträge | -1.440 | -1.422 |
| 10. | + Ertragsteueraufwand | 1.042 | 3.125 |
| 11. | - Ertragsteuerzahlungen | -2.189 | -3.196 |
| 12. | = CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | 101.263 | 108.630 |
| 13. | - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -272 | -406 |
| 14. | + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 6.956 | 20.876 |
| 15. | - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -221.328 | -274.954 |
| 16. | + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 6 | 20 |
| 17. | - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -2 | 0 |
| 18. | + Erhaltene Zinsen | 649 | 357 |
| 19. | + Erhaltene Dividenden | 1.440 | 1.422 |
| 20. | = CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT | -212.551 | -252.685 |
| 21. | + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 266.082 | 251.319 |
| 22. | - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen | -85.538 | -58.714 |
| 23. | - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen | -28.906 | -73.045 |
| 24. | - Gezahlte Zinsen | -23.755 | -24.168 |
| 25. | -/+ Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool | 132 | -83 |
| 26. | - gezahlte Dividenden an Gesellschafter | -1.111 | -1.512 |
| 27. | = CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | 126.904 | 93.797 |
| 28. | Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 15.616 | -50.258 |
| 29. | + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 111.000 | 161.258 |
| 30. | = FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE | 126.616 | 111.000 |
| ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS | | | |
| | | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| | Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 126.616 | 111.000 |
| | | 126.616 | 111.000 |

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in EUR

| | Eigenkapital des Mutterunternehmens | | | | | | Anteile anderer Gesellschafter | Konzern-eigenkapital |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | Gewinnrücklagen | | | | | | | |
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Gesellschafts-vertragliche Rücklage | Bau-erneuerungsrücklage | andere Gewinn-rücklage | Bilanz-Gewinn | | |
| STAND AM 01.01.2022 | 127.430.070,00 | 392.821.008,48 | 65.314.567,73 | 200.469.270,65 | 277.682.222,23 | 96.670.535,33 | 14.532.889,65 | 1.174.920.564,07 |
| Ausschüttungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.110.769,92 | 0,00 | -1.110.769,92 |
| Kapitalerhöhung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Einstellungen in Rücklagen | 0,00 | 0,00 | 948.678,75 | 0,00 | 47.437.446,21 | -48.386.124,96 | 0,00 | 0,00 |
| Konzernjahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.096.216,65 | 794.391,66 | 22.890.608,31 |
| STAND AM 31.12.2022 | 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 |

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in EUR

| | Eigenkapital des Mutterunternehmens | | | | | | Anteile anderer Gesellschafter | Konzern-eigenkapital |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | Gewinnrücklagen | | | | | | | |
| | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Gesellschafts-vertragliche Rücklage | Bau-erneuerungsrücklage | andere Gewinn-rücklage | Bilanz-Gewinn | | |
| STAND AM 01.01.2021 | 127.430.070,00 | 392.821.008,48 | 60.000.000,00 | 200.469.270,65 | 240.663.881,00 | 84.469.498,67 | 13.508.773,23 | 1.119.362.502,03 |
| Ausschüttungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.511.769,92 | 0,00 | -1.511.769,92 |
| Kapitalerhöhung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Einstellungen in Rücklagen | 0,00 | 0,00 | 5.319.532,73 | 0,00 | 37.013.376,23 | -42.332.908,96 | 0,00 | 0,00 |
| Konzernjahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 56.045.715,54 | 1.024.116,42 | 57.069.831,96 |
| STAND AM 31.12.2021 | 127.430.070,00 | 392.821.008,48 | 65.319.532,73 | 200.469.270,65 | 277.677.257,23 | 96.670.535,33 | 14.532.889,65 | 1.174.920.564,07 |

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

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 Wohnungsbaugesellschaft 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 2022 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 Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 05. Juli 2021. 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 2022.

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 2022 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

| Name und Sitz der Gesellschaft | Anteil am Stammkapital | |
|---|------------------------|--------------------------|
| NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main | 100,00 | Mehrheit der Stimmrechte |
| MET Medien-Energie-Technik GmbH Kassel | 100,00**) | Mehrheit der Stimmrechte |
| WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel | 88,95*) | Mehrheit der Stimmrechte |

*) Anteil berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um die eigenen Anteile des Tochterunternehmens.

***) davon 100,00 % im Anteilsbesitz der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

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

| Name und Sitz der Gesellschaft | Eigenkapital | Anteil am Kapital | Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|---|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
| | TEUR | % | TEUR | TEUR | TEUR |
| Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main | 143 | 100 | -2 | 334 | 290 |
| Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main | 6.091 | 60 | 52 | 313 | 6.153 |

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 auf Grund untergeordneter Bedeutung als Beteiligungen ausgewiesen:

| Name und Sitz der Gesellschaft | Eigenkapital | Anteil am Kapital | Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag | Umsatzerlöse | Bilanzsumme |
|--|--------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
| | TEUR | % | TEUR | TEUR | TEUR |
| Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾ | 3.941 | 33,33 | -99 | 937 | 4.572 |

¹⁾ Stand vom 31.12.2021

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 untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss werden die Angaben zu den Anteilen an sonstigen Unternehmen gem. § 313 Abs. 3 S. 4 HGB nicht gemacht.

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) und 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 2022 aufgestellt.

IV. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

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 gewerbesteuerlichen 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 31,630 % (Nassauische Heimstätte) bzw. 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. Bewegliche Vermögensgegenstände, die nach dem 31. Dezember 2019 angeschafft wurden, werden bis zum 31. Dezember 2022 degressiv abgeschrieben.

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

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

In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 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 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 20 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Vollmodernisierungen mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

Die **technischen Anlagen und Maschinen**, wie Photovoltaikanlagen, werden mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 %, 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- bzw. 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.

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.

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 durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,78 % (Vorjahr 1,86 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,44 % (Vorjahr 1,35 %) angesetzt.

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 gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 543 TEUR (Vorjahr 575 TEUR).

In 2022 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 175 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),

sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inkl. Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens sechs Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,51 % (i.V. 0,34 %) 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.

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,44 % 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 2,50 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,84 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,43 % 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.

V. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | kumulierte Abschreibungen | | | | | Restbuchwerte | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2022 | 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2022 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | | | | | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 9.461.190,13 | 271.888,10 | 0,00 | 0,00 | 9.733.078,23 | 8.673.501,13 | 257.955,10 | 0,00 | 0,00 | 8.931.456,23 | 801.622,00 | 787.689,00 |
| II. SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 3.661.854.096,02 | 96.649.640,75 | -2.874.245,38 | 141.875.194,20 | 3.897.504.685,59 | 1.538.678.676,70 | 77.447.522,11 | -1.669.018,44 | 27.903,47 | 1.614.485.083,84 | 2.283.019.601,75 | 2.123.175.419,32 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 163.670.896,09 | 207.554,29 | 0,00 | -22.479.056,65 | 141.399.393,73 | 31.476.620,44 | 3.510.479,63 | 0,00 | -27.903,47 | 34.959.196,60 | 106.440.197,13 | 132.194.275,65 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 7.831.159,03 | 0,00 | -345.122,63 | 0,00 | 7.486.036,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.486.036,40 | 7.831.159,03 |
| 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 | 0,00 | 972.729,02 | 972.729,02 |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken | 53.246,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 53.246,08 | 42.009,82 | 3.790,97 | 0,00 | 0,00 | 45.800,79 | 7.445,29 | 11.236,26 |
| 6. technische Anlagen und Maschinen | 16.438.178,59 | 2.425.027,19 | -2.286,82 | 1.061.892,29 | 19.922.811,25 | 7.490.650,27 | 2.352.415,74 | -2.286,82 | 0,00 | 9.840.779,19 | 10.082.032,06 | 8.947.528,32 |
| 7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 16.659.319,52 | 2.380.032,53 | -379.719,94 | 0,00 | 18.659.632,11 | 11.798.410,25 | 1.981.561,31 | -218.874,33 | 0,00 | 13.561.097,23 | 5.098.534,88 | 4.860.909,27 |
| 8. Anlagen im Bau | 200.638.625,54 | 76.549.959,28 | 0,00 | -106.819.940,15 | 170.368.644,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 170.368.644,67 | 200.638.625,54 |
| 9. Bauvorbereitungskosten | 9.993.466,98 | 12.618.431,80 | 0,00 | -346.253,06 | 22.265.645,72 | 0,00 | 17.505,84 | 0,00 | 0,00 | 17.505,84 | 22.248.139,88 | 9.993.466,98 |
| 10. geleistete Anzahlungen | 90.438.223,30 | 30.497.450,47 | 0,00 | -9.097.511,43 | 111.838.162,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 111.838.162,34 | 90.438.223,30 |
| | 4.168.549.940,17 | 221.328.096,31 | -3.601.374,77 | 4.194.325,20 | 4.390.470.986,91 | 1.589.486.367,48 | 85.313.275,60 | -1.890.179,59 | 0,00 | 1.672.909.463,49 | 2.717.561.523,42 | 2.579.063.572,69 |
| III. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 213.600,00 | 2.000,00 | 0,00 | 0,00 | 215.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 215.600,00 | 213.600,00 |
| 2. Beteiligungen | 2.289.837,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.289.837,40 | 1.733.767,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.767,11 | 556.070,29 | 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 | 0,00 | 41.270.074,79 | 41.270.074,79 |
| 4. sonstige Ausleihungen | 77.613,43 | 0,00 | -5.477,25 | 0,00 | 72.136,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72.136,18 | 77.613,43 |
| | 43.851.125,62 | 2.000,00 | -5.477,25 | 0,00 | 43.847.648,37 | 1.733.767,11 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.767,11 | 42.113.881,26 | 42.117.358,51 |
| | 4.221.862.255,92 | 221.601.984,41 | -3.606.852,02 | 4.194.325,20 | 4.444.051.713,51 | 1.599.893.635,72 | 85.571.230,70 | -1.890.179,59 | 0,00 | 1.683.574.686,83 | 2.760.477.026,68 | 2.621.968.620,20 |

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2022 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 551 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 115,9 Mio. EUR (i.V. 110,9 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:

| | Bilanzausweis | | davon | |
|--|---|---|---|---|
| | EUR (Vorjahr) | Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr) | gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr) | gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 1.735.062,97 (1.884.689,27) | 0,00 (0,00) | 494.702,11 (444.057,18) | 0,00 (0,00) |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 43.649,94 (57.707,41) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 13.562,88 (10.934,40) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 10.217.761,34 (5.506.139,65) | 7.610.367,23 (3.309.178,14) | 28.579,50 (5.120,21) | 27.646,45 (27.646,45) |
| | 11.996.474,25 (7.448.536,33) | 7.610.367,23 (3.309.178,14) | 523.281,61 (449.177,39) | 41.209,33 (38.580,85) |

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 1.735 TEUR (i.V. 1.885 TEUR) beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 495 TEUR (i.V. 444 TEUR).

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 328 TEUR (i.V. 65 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 3.965 TEUR (i.V. 6 TEUR).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 1.111 TEUR (i.V. 1.512 TEUR) ausgeschüttet.

Gewinnrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 37. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 21. Juli 2022 sind 1,1 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2021 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,7 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden.

Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2021 in Höhe von 5,6 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 0,9 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2021 des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 10,0 Mio. EUR von insgesamt 10,8 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2022 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 8.145 TEUR (Vorjahr 8.398 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 345 TEUR (Vorjahr 549 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit für die Jahre 2021 bis 2022.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 3,9 Mio. EUR (i.V. 4,1 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,7 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 9,4 Mio. EUR (i.V. 11,4 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 5,6 Mio. EUR (i.V. 6,8 Mio. EUR) und Altersteilzeit 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,4 Mio. EUR).

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

| | Bilanzausweis | | | Restlaufzeit | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | bis zu einem Jahr | mehr als ein Jahr | davon mehr als fünf Jahre | durch Grundpfandrechte gesichert |
| | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.244.532.389,26 (1.118.573.125,50) | 52.054.470,54 (51.013.065,55) | 1.192.477.918,72 (1.067.560.059,95) | 897.684.709,52 (879.503.544,81) | 947.404.532,82 (841.444.522,82) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 453.346.490,46 (431.319.648,94) | 6.735.525,31 (10.360.392,34) | 446.610.965,15 (420.959.256,60) | 416.859.250,64 (400.034.770,57) | 178.226.524,21 (185.824.975,76) |
| Erhaltene Anzahlungen | 137.908.771,20 (132.959.419,19) | 135.130.658,07 (130.181.306,06) | 2.778.113,13 (2.778.113,13) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| | 1.835.787.650,92 (1.682.852.193,63) | 193.920.653,92 (191.554.763,95) | 1.641.866.997,00 (1.491.297.429,68) | 1.314.543.960,16 (1.279.538.315,38) | 1.125.631.057,03 (1.027.269.498,58) |

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

| | Bilanzausweis | | davon |
|--|--|--|---|
| | EUR (Vorjahr) | gegenüber Gesellschaftern EUR (Vorjahr) | gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.244.532.389,26 (1.118.573.125,50) | 141.370.669,38 (152.469.163,08) | 463.815,86 (661.199,85) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 453.346.490,46 (431.319.648,94) | 50.857.474,92 (51.680.334,31) | 0,00 (0,00) |
| Erhaltene Anzahlungen | 137.908.771,20 (132.959.419,19) | 597.893,45 (597.893,45) | 4.500,00 (4.500,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.805.191,78 (13.054.980,88) | 3.131,36 (35.691,46) | 0,00 (0,00) |
| | 1.847.592.842,70 (1.695.907.174,51) | 192.829.169,11 (204.783.082,30) | 468.315,86 (665.699,85) |

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 9,3 Mio. EUR kreditorische 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.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 5,8 Mio. EUR (i.V. 5,7 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.211 TEUR (i.V. 2.067 TEUR) aus Steuern. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 121,5 Mio. EUR (i.V. 117,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 9,8 Mio. EUR erhöht; dies resultiert im Wesentlichen aus Neu- und Anschlussvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 6,6 Mio. EUR (i.V. 21,1 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens; nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 5,5 Mio. EUR (i.V. 14,7 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, Versicherungsentschädigungen von 0,6 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,2 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 0,9 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 1,3 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen von 0,3 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 11,1 Mio. EUR (i.V. 10,4 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,9 Mio. EUR (i.V. 3,3 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 4,1 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 3,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,3 Mio. EUR, Werbungskosten von 2,8 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 4,9 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 18.171,05 EUR (i.V. 35.274,13 EUR) auf Erträge aus (nichtkonsolidierten) verbundenen Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 235 TEUR (i.V. 657 EUR).

VII. Sonstige Angaben

1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 606,0 Mio. EUR (i.V. 460,3 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

| In Mio. EUR | Restlaufzeiten davon | | | |
|--|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | Gesamt | bis zu 1 Jahr | mehr als 1 Jahr | mehr als 5 Jahr |
| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH | 583,5 | 204,6 | 378,7 | 122,2 |
| WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH | 16,4 | 10,1 | 6,3 | 3,2 |
| MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH | 6,1 | 3,3 | 2,8 | 0,0 |

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

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 53,7 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaften auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die für Städte und Gemeinden durchgeführte Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen führten per 31. Dezember 2022 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 13.505.121,20 EUR (i.V. 10.800.704,48 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2022 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. – Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 390.453.605,30 EUR (i.V. 469.784.937,99 EUR).

2. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 23.755 TEUR gezahlt.

Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 2.189 TEUR geleistet.

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

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2022 aus dem Bilanzposten

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 126.616 TEUR.

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 910 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2022 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

| | TEUR |
|---|------------|
| Abschlussprüfungen (davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen 9 TEUR) | 128 |
| andere Bestätigungsleistungen | 6 |
| Steuerberatung | 151 |
| sonstige | 24 |
| | 309 |

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 835 (i.V. 801) zuzüglich 20 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 9 (i.V. 9). Von den 835 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 730 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 105.

| | 2021 | 2022 |
|------------------|------------|------------|
| Lohnempfänger | 101 | 105 |
| Angestellte | 700 | 730 |
| INSGESAMT | 801 | 835 |

5. Aufsichtsrat

Tarek Al-Wazir

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

Dr. Nargess Eskandari-Grünberg (seit 11.
November 2022 / bis 09. Dezember 2022)
stv. Vorsitzende / Bürgermeisterin der Stadt
Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Peter Feldmann (bis 11. November 2022)
stv. Vorsitzender / Oberbürgermeister der
Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Jens Bersch

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

Mike Josef (seit 09. Dezember 2022)
Stadtrat, Dezernat III – Planen, Wohnen und
Sport, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder

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

Kompetenzcenter Recht, Justiziar,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Guido Jurock

Gewerkschaftssekretär, ver.di – Fachbereich
Besondere Dienstleistungen, Frankfurt
Arbeitnehmervertreter

Dr. Johannes Kalusche

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 21.07.2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

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 Personal, Ausbildung,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen
Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Astrid Wallmann (bis 13. September 2022)

Präsidentin des Hessischen Landtags,
Wiesbaden
Land Hessen

Mark Weinmeister (seit 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Finanzen und Rechnungswesen
Immobilienervices
Personal
Konzernservices
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Organisation
Nachhaltigkeitsmanagement
Recht
Strategie und Projektmanagement (ab 01. Juni 2022)

Stabsbereich:

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

Krisenstab

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement

Kompetenzcenter:

Sozialmanagement und Marketing (bis 30. Juni 2021)

Stabsbereich:

Business Management IMM (ab 01. Juli 2022)
Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement (bis 30. Juni 2022)

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

7. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.055,02 EUR (i.V. 26.326,84 EUR).

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

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2022 Gesamtbezüge in Höhe von 356.607,63 EUR (i.V. 357.020,24 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,1 Mio. EUR (i.V. 7,3 Mio. EUR).

8. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von 10.836.960,87 EUR wie folgt zu verwenden:

| | |
|--|------------------------------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 28. Juli 2022 | 5.097.202,80 EUR |
| Abzüglich der nachstehend aufgeführten Gewinnanteile, die auf die nachfolgenden Gesellschafter entfallen würden * (gem. §15 Abs. 6 Satzung): | 4.255.432,88 EUR* |
| davon Land Hessen | 3.131.272,44 EUR** |
| davon Stadt Frankfurt am Main | 1.118.000,00 EUR |
| davon Stadt Langen | 3.234,40 EUR |
| davon Stadt Oberursel (Taunus) | 1.254,24 EUR |
| davon Wetteraukreis | 781,28 EUR |
| davon Landkreis Limburg-Weilburg | 405,60 EUR |
| davon Stadt Bad Homburg | 235,32 EUR |
| davon Stadt Neu-Isenburg | 208,00 EUR |
| davon Stadt Hofheim | 41,60 EUR |
| Ausschüttung eine Dividende am 20. Juli 2023 | 841.769,92 EUR |
| EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN | 9.995.190,95 EUR |
| | 10.836.960,87 EUR |

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

**Der Dividendenverzicht des Landes Hessen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hessischen Landtages hinsichtlich der notwendigen Anpassung des Landeshaushaltes

9. Nachtragsbericht

Im Hinblick auf den seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Russland Konflikt und den möglichen Auswirkungen auf die Gesellschaft verweisen wir auf die Angaben im Abschnitt „Risikobericht“ des Lageberichts.

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

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. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 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 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 zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote) und
- die Entgeltberichterstattung nach §§ 21 f. und 25 Entgelttransparenzgesetz, die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügt wird.

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

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses 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.
- 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, Überwachung 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer