

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

1. Grundlagen des Unternehmens

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 Bauträgergeschäft, die Projekt- und Flächenentwicklung insbesondere für öffentliche Auftraggeber sowie das Planungs- und Projektmanagement.

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

Darüber hinaus gehören folgende Gesellschaften zum Konzern:

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

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



2. *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Konjunkturelle Weltlage: Hohe Inflationsraten, geldpolitische Straffung

Die hohen Inflationsraten und die geldpolitische Straffung belasten die Weltkonjunktur. Zwar weisen die USA bis zuletzt ein robustes Wachstum auf, in China hingegen blieb das Wachstum trotz der Abkehr von der Null-Covid-Politik hinter den Erwartungen zurück. Die Konjunktur in den anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften und in den Schwellenländern ist zwar heterogen, aber insgesamt ebenfalls gedämpft. Das globale Bruttoinlandsprodukt expandierte in einigen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wie den USA und Japan recht stark. Der Sachverständigenrat erwartet für 2023 und 2024 Wachstumsraten des globalen BIP von 2,7 % und 2,2 %.

→ vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 19f

Der globale Warenhandel ging in der ersten Jahreshälfte 2023 gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2022 um 1,9 % zurück, was vermutlich auf einen postpandemischen Nachholeffekt zurückzuführen ist.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 19f

Das Wachstum im Euro-Raum und im Vereinigten Königreich fiel dagegen deutlich schwächer aus. Die Wirtschaft im Euro-Raum dürfte erst im Jahr 2024 wieder etwas höhere Wachstumsraten erreichen. Für 2023 und 2024 erwartet der Rat im Euro-Raum ein BIP-Wachstum von ca. 0,6 % bzw. 1,1 %.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 15



Die konjunkturelle Dynamik im Euro-Raum war im ersten Halbjahr 2023 schwach. Das BIP ist im zweiten Quartal 2023 preis-, kalender- und saisonbereinigt um 0,2 % leicht gestiegen, nachdem es im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 noch stagnierte. Im Vergleich zum Niveau vor der Pandemie im vierten Quartal 2019 lag das BIP im Euro-Raum im zweiten Quartal 2023 um 3,1 % höher, gegenüber dem vierten Quartal 2021 hat es um 2,0 % zugenommen. Das Wachstum war in den Mitgliedsstaaten jedoch unterschiedlich.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 33

Die Erwerbslosenquote im Euro-Raum ging weiter zurück, allerdings gibt es deutliche Niveauunterschiede in den einzelnen Ländern. Im August 2023 betrug sie 6,4 % und war somit um 0,3 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresmonat. Gleichzeitig stieg die Beschäftigungsquote, die mit 61,3 % im zweiten Quartal 2023 einen historischen Höchstwert erreichte.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 36

Die Quote der offenen Stellen ist rückläufig, bleibt aber nur leicht unter dem Höchstwert aus dem zweiten Quartal 2022. Der Sachverständigenrat geht davon aus, dass der Arbeitsmarkt wegen der hohen Zahl an offenen Stellen erst einmal angespannt bleibt. Das Wachstum der Nominallöhne im Euro-Raum hat angezogen. Die Stundenlöhne sind im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,9 % und im Vergleich zum Vorquartal um 0,8 % gewachsen. Die Tariflöhne sind im selben Zeitraum gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,4 % gestiegen.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 37



Deutsche Wirtschaft: Schwache Entwicklung während der Energiekrise

Die deutsche Wirtschaftsleistung liegt derzeit nahezu auf demselben Niveau wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren. Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums. Zwar kam Deutschland zunächst noch vergleichsweise gut durch die Pandemie. Während der Energiekrise entwickelte sich die deutsche Wirtschaft jedoch sehr schwach.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 1

Der Sachverständigenrat erwartet, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,4 % zurückgeht. Hierfür ist insbesondere der Rückgang der inländischen Nachfrage verantwortlich, zum großen Teil bedingt durch den starken Rückgang der staatlichen Konsumausgaben zu Jahresbeginn 2023. Das außenwirtschaftliche Umfeld Deutschlands ist stark eingetrübt. Hierzu haben die weltweite geldpolitische Straffung und die schleppende Entwicklung in China beigetragen. Die Inflation in Deutschland ist gemessen am nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) im Verlauf des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen, von 8,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat im Januar 2023 auf 4,5 % im September 2023. Dies ist größtenteils auf geringere Preissteigerungen bei den schwankungsanfälligen Gütergruppen Energie und Nahrungsmittel zurückzuführen. Die Kerninflation bleibt mit zuletzt 4,5 % jedoch weiterhin deutlich erhöht. Für das Jahr 2023 prognostiziert der Sachverständigenrat eine durchschnittliche Inflationsrate von 6,1 % und für das Jahr 2024 von 2,6 %.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 4



Weiterhin Engpässe auf dem Arbeitsmarkt

Die Engpässe am Arbeitsmarkt bleiben hoch, die konjunkturelle Schwäche spiegelt sich aber nicht in Arbeitslosenzahlen wider. Die Erwerbstätigkeit ist im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal um 0,1 % (1. Quartal +0,2 %) gestiegen. Das ist auf einen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung zurückzuführen, die mit 34,8 Millionen Personen einen neuen Höchststand erreichte. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorquartal leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 5,6 %. Die Anzahl der gemeldeten Stellen ist im September 2023 zurückgegangen und setzt damit ihren Abwärtstrend fort. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist ebenfalls gesunken.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 63f

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit deutscher Staatsangehörigkeit stagnierte im vergangenen Jahr und ist in den vergangenen Monaten zurückgegangen. 2024 werden zunehmend Geflüchtete aus der Ukraine dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht die demografische Alterung, weshalb der Sachverständigenrat lediglich mit einem schwachen Anstieg der Erwerbstätigenzahl und somit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit rechnet.

→ Vgl. Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats, S. 67

Quelle:

Wachstumsschwäche überwinden – in die Zukunft investieren: Jahresgutachten 2023/2024 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung



Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wohnungsmarkt in Deutschland wächst weiter, Bedarf noch nicht gedeckt

Eine Trendstudie zu schreiben, in der wir bis ins Jahr 2040 blicken, erscheint vor dem Hintergrund der weitreichenden Veränderungen, die wir zurzeit erfahren, vermessen. Viele der aktuellen Krisen wirken dabei wie ein Katalysator. Sie verstärken Trends, weil sie unseren Blick auf die Welt verändern oder weil sie uns dazu bringen, schneller und konsequenter zu handeln als es ohne Krise der Fall wäre.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist 2022, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 % beziehungsweise 1,2 Mio. Personen gewachsen. Heute leben rund 4,1 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Bei rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2022 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 2022 um insgesamt 2,0 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 4,6 Mio. Einwohnern. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Mio. Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

→ Vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Seite 8f



Wunsch nach Eigenheim immer noch groß, Umland noch im Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: Eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper.

Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8f](#)



Es wird weniger gebaut

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2022 rund 19 Milliarden Euro, 4 % weniger als im Vorjahr, die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen laut GdW 2022 erstmals seit langem deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet von -18 %. Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2022 gut 32.000 neue Wohnungen. Auch hier eine Steigerung zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Viertel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 24.000 Wohnungen gebaut werden.

Der Neubau von 22.500 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2022 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Laut GdW deutet sich hier eine leichte Trendwende an.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 7](#)



Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2022 bundesweit im Mittel um 1,8 % und bleiben damit beständig. Betrachtet man jedoch die Neu- und Wiedervermietungsmiten, die in der Regel eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, ergibt sich ein anderes Bild. Hier erhöhten sich die Mieten deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 EUR/m². Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2022 deutlich um 42 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 35 %, bei einer Inflation von 56 %.

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 9](#)



Krieg und Energiekosten als Einschnitt

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

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, Seite 8](#)

Laut Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt 2022 neuen Herausforderungen gegenüber. Der annähernd zeitgleiche drastische Anstieg der Baupreise und der Zinsen ließ viele Projektkalkulationen zerbröseln und regelrechte Angst kehrte unter den Wohnungsmarktakeuren ein. Von einem dramatischen Einbruch der Neubauaktivitäten, von einbrechender (Käufer-) Nachfrage nach Wohnungen, von einer Energie- und Baukrise, von einbrechenden Baufinanzierungen und von Stornierungswellen, die durch Deutschland branden, ist die Rede. Gleichzeitig trieb der brutale russische Angriffskrieg rund eine Million Ukrainer und insbesondere Ukrainerinnen allein nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

→ Vgl. [Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S. 222](#)



Ausblick eher düster

Die Prognosen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung sind gegenwärtig mit besonders hoher Unsicherheit behaftet. Diese spiegelt sich in den aktuellen Prognosen verschiedener Institute und Institutionen wider, die für das Jahr 2023 ein BIP-Wachstum zwischen -0,7 % und 0,3 % vorhersagen. Inzwischen wird zunehmend von einer kurzen und milden Rezession ausgegangen, wenn sie denn überhaupt eintritt. Dass sich die Konjunkturaussichten zum Jahreswechsel derart aufgeheitert haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit.

Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

→ Vgl. Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023, S. 222

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „Aktuell erlebt die Wohnungswirtschaft in vielerlei Hinsicht einen weitreichenden Vorzeichenwechsel. Nach mehr als einem Jahrzehnt mit weitgehend stabilen Rahmenbedingungen sind zu den bereits bekannten Herausforderungen wie der Gestaltung des Klimawandels zahlreiche neue und in ihrer Kombination besonders komplexe Themen hinzugekommen. Sieht man sich die Wohntrendstudien der vergangenen Jahre an, wird deutlich, dass jetzt viele Effekte kumuliert zum Tragen kommen, die uns seit Jahren bekannt sind. Hier sind der demographische Wandel und der daraus resultierende Fachkräftemangel ebenso zu nennen wie das Thema Digitalisierung oder der starke Anstieg der Baukosten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisenkumulation nehmen die bekannten Phänomene aber eine neue Dimension an.“

→ Vgl. GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040, S. 3

Quellen:

[Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW](#)

[Wohntrends 2040, Branchenbericht 9 des GdW](#)

[Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen](#)

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 54.125 (Vorjahr 52.798) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 44.548 Wohnungen.

Im Ballungsraum Rhein/Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit niedrigem Einkommen weiterhin schwierig. Verstärkt wird dies durch die anhaltend hohen Energiepreise, die relative hohe Inflation und den Auswirkungen durch Geflüchtete aus Krisenregionen im Hinblick auf die Wohnungsgesuche.

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

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und v.a. in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter ist mit 5,0 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,2 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt unverändert bei lediglich 0,4 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 61,3 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 57,5 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 58,5 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 54,0 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 39,52 EUR.



Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgte im Jahr 2023 der Verkauf eines leerstehenden Hauses mit 3 Wohneinheiten. Es handelte sich hierbei um ein Objekt aus dem Ankauf des Lahn-Dill Portfolios.

Einzelhäuser in Frankfurt am Main, Westhausen (gesamt 74 Reihenhäuser mit 113 Wohneinheiten) werden in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im 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 weiterhin schwierig.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 19 Eigentumswohnungen verkauft. Seit Vertriebsbeginn konnten insgesamt 26 Eigentumswohnungen veräußert werden.



Geschäftsbesorgung Wohnstadt

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurden auch im Bestand der Wohnstadt Modernisierungen durchgeführt. Es konnten Maßnahmen für 62 Wohnungen abgeschlossen werden.



Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 483 Wohnungen begonnen. Davon wurden 45 Wohnungen aus dem Umlaufvermögen übernommen.

Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 170 Mio. EUR.

Damit waren 2023 insgesamt 1.553 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2023 im Planungsprozess.

497 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 154 Mio. EUR konnten im Jahr 2023 fertiggestellt werden.



Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Im Geschäftsjahr 2023 befanden sich 224 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe im Frankfurter Schönhofviertel im Bau. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main befanden sich in der Planung.



Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

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

Für eine optimierte Planung wird das mehrjährige 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. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Modernisierung von insgesamt 830 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 3,0 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert. Es konnten 15 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 54 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 116 (Vorjahr 118) 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 2023 Finanzierungsmittel von rd. 12 Mio. EUR (Vorjahr rd. 8,9 Mio. EUR) zur Verwendung.



4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 244,2 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 253,2 Mio. EUR, der Reduzierung des Umlaufvermögens um 9,4 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,4 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 133,8 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte, sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 211,6 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,4 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 3 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 62,7 Mio. EUR und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 14,8 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau um 88,1 Mio. EUR aufgrund von Zugängen aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 124,6 Mio. EUR und der Übernahme von unbebauten Grundstücken und Bauprojekten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 41,8 Mio. EUR, welchen Abgängen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 78,3 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen um 6,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstücken in Höhe von 50,0 Mio. EUR, welchen Grundstücksankäufen in Höhe von 43,1 Mio. EUR entgegenstehen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten um 2,2 Mio. EUR, hierbei stehen der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 3,1 Mio. EUR Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber. Außerdem erhöhten sich die Grundstücke ohne Bauten um 26,0 Mio. EUR aufgrund des Ankaufs eines Grundstücks.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 9,0 Mio. EUR reduziert. Wesentliche Ursache für die Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Reduzierung der flüssigen Mittel um 14,0 Mio. EUR, hier aufgrund der Reduzierung des Festgeldes – und Tagesgeldbestands, und der Reduzierung des Bestands an unbebauten Grundstücken in Höhe von 20,0 Mio. EUR, die zur Bebauung ins Anlagenvermögen übertragen wurden. Darüber hinaus erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte um 22,1 Mio. EUR. Dabei resultiert die Erhöhung insbesondere aus den Herstellkosten der Eigentumsmaßnahmen. Weiterhin erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 0,2 Mio. EUR und die sonstigen Vermögensgegenstände um 1,7 Mio. EUR, hierin enthalten sind Forderungen aus Einkommensteuer der Vorjahre.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 165,6 Mio. EUR von 1.061,4 Mio. EUR auf 1.227,0 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 34,8 Mio. EUR von 440,3 Mio. EUR auf 475,1 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

um 0,7 Mio. EUR von 50,1 Mio. EUR auf 50,8 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 0,4 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR und die erhaltenen Anzahlungen um 20,6 Mio. EUR von 104,1 Mio. EUR auf 124,8 Mio. EUR.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. EUR geringere Jahresüberschuss in Höhe von 9,2 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 38,92 % im Vorjahr auf 36,09 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2022 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 10,1 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 9,2 Mio. EUR geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen um 0,1 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der Pensions- und Steuerrückstellungen.



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 18,1 Mio. EUR auf 96,0 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 102,2 Mio. EUR (i. V. 80,8 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 285,7 Mio. EUR (i. V. 190,9 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 294,1 Mio. EUR (i. V. 196,9 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,7 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 0,4 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 5,1 Mio. EUR (i. V. 1,4 Mio. EUR), Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 2,7 Mio. EUR (i. V. 2,0 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus Investitionszuschüssen von 1,0 Mio. EUR (i. V. 0,0 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2023 zu Mittelzuflüssen von 165,5 Mio. EUR (i. V. 149,1 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 269,1 Mio. EUR (i. V. 257,7 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 69,1 Mio. EUR (i. V. 94,0 Mio. EUR) gegenüber, davon 21,2 Mio. EUR (i. V. 19,4 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 29,9 Mio. EUR (i. V. 21,7 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 0,8 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 liegt mit 9,24 Mio. EUR rd. 1,60 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen 365,41 Mio. EUR rund 5,15 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftungen sind um 12,03 Mio. EUR auf 333,14 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,21 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §557 - §559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 0,87 Mio. EUR geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 2,43 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind um 7,18 Mio. EUR gesunken, davon 2,74 Mio. EUR geringere Verkäufe Anlagevermögen und 4,44 Mio. EUR geringere Verkäufe Umlaufvermögen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,38 Mio. EUR gestiegen, davon 0,67 Mio. EUR aus der Geschäftsbesorgung für die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH. Hingegen sind die Erlöse aus Geschäftsbesorgung an die NH ProjektStadt GmbH 0,12 Mio. EUR sowie die Erlöse für Stadtentwicklung 0,185 Mio. EUR geringer als Vorjahr ausgefallen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 1,82 Mio. EUR nahezu auf Vorjahresniveau (1,91 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 5,41 Mio. EUR gegenüber Vorjahr verringert. Dies liegt insbesondere an den hohen Bestanderhöhungen in Zusammenhang mit dem Bauträgergeschäft im Jahr 2022.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2,94 Mio. EUR gestiegen, insbesondere auf Grund aktivierter Bauzinsen in Höhe von 3,07 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 0,28 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 9,63 Mio. EUR auf 186,91 Mio. EUR zum Vorjahr gesunken. Während die Betriebskosten um 5,1 Mio. EUR auf Grund der höheren Energiepreise sowie der Bildung einer Rückstellung für CO₂ Abgaben in Höhe von 1,39 Mio. EUR gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 15,0 Mio. EUR gesunken. Grund hierfür sind geringere geplante Plan-Instandhaltungen von 10,48 Mio. EUR sowie höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung in Höhe von 6,5 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für hydraulischen Abgleich um 5,25 Mio. EUR auf Grund gesetzlichen Anforderungen gestiegen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind um 10,55 Mio. EUR gesunken, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 0,15 Mio. EUR gestiegen sind.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,24 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 35 auf rd. 842 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 28,26 Mio. EUR rund 0,99 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen in den Kosten des Vorjahres für die Aktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum der Nassauischen Heimstätte.

Der EBITDA liegt bei 114,62 Mio. EUR und somit 20,19 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund von Sonderabschreibungen und Aktivierung von Baukosten für Modernisierungen und Neubauten um 19,17 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 7,58 Mio. EUR auf Grund Neuverschuldung und höheren Zinsniveau angestiegen. Dagegen steht der Anstieg der Zinserträge um 3,7 Mio. EUR.

Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen sind auf Vorjahresniveau, während die Erträge aus Beteiligungen um 0,55 Mio. EUR angestiegen sind.

Die Steuern liegen 0,59 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 9,04 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Hierfür sind insbesondere die geringeren Kosten für Instandhaltung in Höhe von 16,82 Mio. EUR sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 3,43 Mio. EUR verantwortlich. Dagegen liegen die Abschreibungen 11,70 Mio. EUR, insbesondere aufgrund von Sonderabschreibungen, über Plan.



Finanzielle Leistungsindikatoren

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



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld, geprägt von wachsenden Unsicherheiten auf den globalen und regionalen Märkten, inflationär steigenden Bau- und Energiekosten sowie Zinssteigerungen am Kapitalmarkt, bewertet 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 Compliance-Management-System statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

Die Ziele des Risikomanagements richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationsschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen. Verantwortlich für die Risikobewertung hierzu ist der Compliance-Beauftragte der Unternehmensgruppe.

Ereignisse, die die Rechte und den Schutz von personenbezogenen Daten betreffen werden bei kritischer Bewertung durch den Datenschutzbeauftragten, bzw. die interne Datenschutzkoordinatorin, ebenfalls im Risikomanagement abgebildet.

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

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

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

Risiken

Die nachfolgenden Risiken sind für die Gesellschaft relevant:



Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, 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 eines Tax-Compliancemanagement-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.



Umfeld- und marktbezogene Risiken

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

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

Der Markt ist derzeit jedoch weiterhin starken Unsicherheiten ausgesetzt. Inflation sowie Zins- und Kostensteigerungen führen zu Verteuerungen am Bau und Konsumzurückhaltung bei den Verbrauchern. Verstärkt werden diese Unsicherheiten durch Unsicherheiten als

Resultat aus dem Krieg in der Ukraine. Dies kann sich auf die Konjunktur auswirken und in einer weiteren Eintrübung des Marktes resultieren. Möglich sind Mieteinbußen, auch aufgrund nicht erstatteter Betriebskosten.

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.



Risiken aus den Projekten

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



Risiken aus der Geschäftstätigkeit

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

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



Finanzielle Risiken

Die wirtschaftlich schwierige Lage des Vorjahres scheint sich fortzusetzen. So prognostizieren die „Wirtschaftsweisen“ ein wirtschaftliches Wachstum von 0,7 % und einen leichten Rückgang der Inflation auf 2,6 %.

Seit Ende 2023 sind die Anleger in einer Zinssenkungseuphorie. Mit einer Senkung der Leitzinsen durch die EZB wird frühestens im Sommer 2024 gerechnet. Die Entwicklung der Inflation wird ein wichtiges Thema sein; mit einer Erreichung des Inflationsziels der EZB wird erst 2026 gerechnet. Die Lage am Immobilienmarkt wird voraussichtlich schwierig bleiben (<https://www.helaba.com/de/research/#Maerkte-und-Trends-Jahresausblick>).

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 sowie Marktwertentwicklungen.

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:



Umfeld- und marktbezogene Chancen

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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



Finanzielle Chancen

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



6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des 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 wurde im Jahr 2023 zum zweiten Mal, nach 2017/18, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und ein Maßnahmenplan für die Jahre 2023 ff. entwickelt. Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW.

Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechte Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensziele dar. Die Klimastrategie wurde nach der Erstformulierung 2018/19 im Jahr 2022 umfassend fortgeschrieben und im Dezember 2022 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Hieraus und aus der Verabschiedung des novellierten GEG resultiert die Aufgabe, die Klimastrategie erneut bis Ende 2024 fortzuschreiben. Ziel ist es, die Erreichung der Klimaziele durch Verminderung des bestehenden Finanzierungsdeltas greifbarer zu machen.

Das Nachhaltigkeitsmanagement wurde 2015 in der NHW implementiert und 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Im Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement sind zum Stichtag 31.12.2023 neun

Mitarbeitende tätig. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e. V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt, welcher u. a. die Rückvergütung der eingesetzten Personalressourcen sicherstellt.

Wir erheben jährlich rd. 170 Indikatoren zur Umsetzung und Steuerung unserer nachhaltigen Entwicklung. Transparenz zu unseren Aktivitäten ermöglichen wir über die jährliche Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsteils im Unternehmensbericht. Als KPIs aus dem Unternehmensbericht 2022 sind hier zu nennen:

- 69 % CO₂-Einsparung durch Modernisierung, wodurch sich die CO₂-Emissionen dieser Gebäude um etwa 2.000 t pro Jahr reduzieren
- 25,8 kg/m²a CO₂-Intensität des gesamten Bestandes
- Steigerung der Erneuerbaren-Energien- und Fernwärme-Quote in der Vollmodernisierung des Geschäftsjahres auf 93 %

Neben der internen Tätigkeit wirkt das Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement auch als Multiplikator für Klimaschutz durch die Initiative Wohnen.2050. Diese wurde Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet und ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit 216 Wohnungsunternehmen und zwölf 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 115 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. Der jährlich veröffentlichte Praxisbericht mit einer online-Version und einer Printauflage von 2.400 Exemplaren wird vom GdW an die Bundestagsabgeordneten verteilt und findet große Resonanz in der Wohnungswirtschaft und der Fachwelt.

Quellen:

Nachhaltigkeitsbericht 2022 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt
Praxisbericht 2023/2024 der Initiative Wohnen.2050



7. *Prognosebericht*

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2024 sind bei der Nassauischen Heimstätte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 66,0 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerker-Service) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 85,3 Mio. EUR (Fremdkosten u. Eigenleistungen) geplant. Diese Modernisierungsmaßnahmen entsprechen der geplanten Modernisierung inkl. dem energetischen Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapital-Erhöhung. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gefestigt. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

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

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2024 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von vier Maßnahmen mit insgesamt 511 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 299 Mio. EUR veranschlagt. Weiterhin ist der Baubeginn von 125 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt. Die Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens wird sich vermutlich auch 2024 als schwierig fortsetzen.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung mit einem Jahresüberschuss von 21,3 Mio. EUR gerechnet.

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

| | IST 2023 | PLAN 2024 |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Sollmieten | 243,0 | 253,9 |
| Erlösschmälerungen | 8,0 | 7,5 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 57,5 | 60,5 |
| Personalaufwand | 75,7 | 83,5 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 28,3 | 32,4 |
| Zinsaufwendungen | 30,3 | 35,2 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 9,24 | 21,3 |

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird auf rd. 35,6 % 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 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene ist der Frauenanteil mit 31 % gleichgeblieben. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 31 % auf 30 % leicht gesunken.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2023

| AKTIVA | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 1.244.632,00 | 801.622,00 |
| II. SACHANLAGEN | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.973.325.076,16 | | 1.839.540.181,53 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 78.238.294,94 | | 80.418.791,94 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 33.461.778,09 | | 7.486.036,40 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 972.729,02 | | 972.729,02 |
| 5. technische Anlagen und Maschinen | 318.278,00 | | 255.706,00 |
| 6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7.036.517,00 | | 4.847.059,00 |
| 7. Anlagen im Bau | 244.388.113,20 | | 156.289.287,72 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 33.240.745,36 | | 21.538.484,27 |
| 9. geleistete Anzahlungen | 104.937.520,60 | | 111.829.763,70 |
| | | 2.475.919.052,37 | 2.223.178.039,58 |
| III. FINANZANLAGEN | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 125.780.214,82 | | 125.780.214,82 |
| 2. Beteiligungen | 532.593,38 | | 532.593,38 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 29.845.523,39 | | 29.845.523,39 |
| 4. sonstige Ausleihungen | 62.021,48 | | 72.136,18 |
| | | 156.220.353,07 | 156.230.467,77 |
| | | 2.633.384.037,44 | 2.380.210.129,35 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 42.990.459,49 | | 62.950.628,61 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 2.032.366,13 | | 2.716.180,33 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 43.365.980,46 | | 27.179.841,79 |
| 4. unfertige Leistungen | 97.826.911,54 | | 92.838.293,19 |
| 5. andere Vorräte | 2.598.501,44 | | 1.722.948,59 |
| | | 188.814.219,06 | 187.407.892,51 |
| II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 4.772.817,20 | | 3.439.295,21 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 27.389,29 | | 34.554,69 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 956.445,34 | | 965.725,51 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 104.923.341,06 | | 104.702.129,81 |
| 5. sonstige Vermögensgegenstände | 10.709.578,69 | | 8.989.573,47 |
| | | 121.389.571,58 | 118.131.278,69 |
| III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN | | | |
| | | 112.516.702,46 | 126.565.101,99 |
| | | 422.720.493,10 | 432.104.273,19 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| | | 4.052.362,02 | 3.620.271,77 |
| | | 3.060.156.892,56 | 2.815.934.674,31 |

| PASSIVA | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
| A. EIGENKAPITAL | EUR | EUR | EUR |
| I. GEZEICHNETES KAPITAL | | 127.430.070,00 | 127.430.070,00 |
| II. KAPITALRÜCKLAGE | | 392.821.008,48 | 392.821.008,48 |
| III. GEWINNRÜCKLAGE | | | |
| 1. satzungsmäßige Rücklage | 63.715.035,00 | | 63.715.035,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 200.469.270,65 | | 200.469.270,65 |
| 3. andere Gewinnrücklagen | 310.852.751,71 | | 300.783.560,76 |
| | | 575.037.057,36 | 564.967.866,41 |
| IV. JAHRESÜBERSCHUSS | | 9.239.537,84 | 10.836.960,87 |
| | | 1.104.527.673,68 | 1.096.055.905,76 |
| B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE | | 960.832,77 | 0,00 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 5.592.208,00 | | 6.157.641,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 144.045,03 | | 721.313,00 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 20.845.030,04 | | 19.828.562,86 |
| | | 26.581.283,07 | 26.707.516,86 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.227.018.129,65 | | 1.061.453.441,02 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 475.140.839,50 | | 440.359.318,29 |
| 3. erhaltene Anzahlungen | 124.794.408,61 | | 104.150.820,51 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.328.974,39 | | 7.784.783,58 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.396.703,55 | | 10.141.945,15 |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 50.793.863,84 | | 50.108.470,06 |
| 7. sonstige Verbindlichkeiten | 1.619.615,10 | | 1.257.859,98 |
| | | 1.901.092.534,64 | 1.675.256.638,59 |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 26.994.568,40 | 17.914.613,10 |
| | | 3.060.156.892,56 | 2.815.934.674,31 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. UMSATZERLÖSE | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 333.141.891,19 | 321.108.054,96 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 293.299,00 | 7.470.265,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 30.150.883,59 | 29.774.077,41 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.820.662,04 | 1.907.256,19 |
| | 365.406.735,82 | 360.259.653,56 |
| 2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN | 24.651.073,06 | 30.063.915,49 |
| 3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN | 13.552.366,70 | 10.613.997,95 |
| 4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | 1.869.004,33 | 2.147.548,77 |
| 5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 166.647.789,13 | 176.282.590,89 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 19.824.987,80 | 30.378.609,62 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 436.762,84 | 287.976,87 |
| | 186.909.539,77 | 206.949.177,38 |
| 6. PERSONALAUFWAND | | |
| a) Löhne und Gehälter | 59.886.453,20 | 57.669.173,15 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 15.798.325,13 | 14.780.527,67 |
| | 75.684.778,33 | 72.449.700,82 |
| 7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN | 82.999.851,12 | 63.832.852,48 |
| 8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN | 28.261.563,11 | 29.256.548,39 |
| 9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN | 1.750.216,51 | 1.196.227,26 |
| 10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN | 937.368,50 | 848.853,43 |
| 11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS | 1.450,29 | 1.696,63 |
| 12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE | 5.126.432,30 | 1.401.617,32 |
| 13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN | 30.252.305,20 | 22.671.119,14 |
| 14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG | -154.959,65 | 395.708,94 |
| 15. ERGEBNIS NACH STEUERN | 9.341.569,63 | 10.978.403,26 |
| 16. SONSTIGE STEUERN | 102.031,79 | 141.442,39 |
| 17. JAHRESÜBERSCHUSS | 9.239.537,84 | 10.836.960,87 |

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage des HGB sowie unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr bis auf folgende Änderungen unverändert:

Für nach dem 31. Dezember 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Teilmodernisierungen um 5 Jahre mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

Modernisierungsbegleitende Instandhaltungsmaßnahmen, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme stehen, werden ab dem

Modernisierungsprogrammjahr 2023 einheitlich mit der Modernisierungsmaßnahme aktiviert. Aufgrund dieser Änderung wurden im Geschäftsjahr 6,5 Mio. EUR aktiviert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB Gemeinkosten für Verwaltung in angemessener Höhe. In die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens werden seit dem Geschäftsjahr 2019 unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 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 2022 beginnende Modernisierungsmaßnahmen wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 25 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** betreffen Photovoltaikanlagen, die mit gleichbleibenden Raten in Höhe von 5 % abgeschrieben werden, und eine Tankanlage, die mit 7 % abgeschrieben wird. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 7 % und 33 1/3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** und die **Beteiligungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich vorgenommener Abschreibungen bilanziert. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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

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

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten der **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten** sind auf Basis der Einzelkosten (Fremdleistungen) angesetzt.

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

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 31,647 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergibt sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

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 1,82 % (i. V. 1,78 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,74 % (i. V. 1,44 %) angesetzt. Als Gehaltstrend wurden 0,0 % (i. V. 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (i. V. 2,0 %) verwendet.

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

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige

Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,99 % (i. V. 0,51 %) 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 1,74 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,26 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahre erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,99 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | Restbuchwerte | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 01.01.2023 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2023 | 01.01.2023 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| | 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 | 9.117.293,88 | 748.522,34 | 0,00 | 0,00 | 9.865.816,22 | 8.315.671,88 | 305.512,34 | 0,00 | 8.621.184,22 | 1.244.632,00 | 801.622,00 |
| II. SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 2.960.867.454,64 | 88.400.588,53 | 393.055,79 | 123.219.886,91 | 3.172.094.874,29 | 1.121.327.273,11 | 77.469.891,10 | 27.366,08 | 1.198.769.798,13 | 1.973.325.076,16 | 1.839.540.181,53 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 109.410.231,74 | 946.274,17 | 0,00 | 0,00 | 110.356.505,91 | 28.991.439,80 | 3.126.771,17 | 0,00 | 32.118.210,97 | 78.238.294,94 | 80.418.791,94 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 7.486.036,40 | 26.109.271,40 | 108.869,87 | -24.659,84 | 33.461.778,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 33.461.778,09 | 7.486.036,40 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 972.729,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 972.729,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 972.729,02 | 972.729,02 |
| 5. technische Anlagen und Maschinen | 370.631,85 | 100.009,98 | 0,00 | 0,00 | 470.641,83 | 114.925,85 | 37.437,98 | 0,00 | 152.363,83 | 318.278,00 | 255.706,00 |
| 6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 16.117.705,04 | 4.164.692,22 | 1.705.891,93 | 0,00 | 18.576.505,33 | 11.270.646,04 | 1.974.619,22 | 1.705.276,93 | 11.539.988,33 | 7.036.517,00 | 4.847.059,00 |
| 7. Anlagen im Bau | 156.289.287,72 | 115.222.597,98 | 0,00 | -27.123.772,50 | 244.388.113,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 244.388.113,20 | 156.289.287,72 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 21.555.990,11 | 16.042.505,49 | 28.824,70 | -4.225.800,39 | 33.343.870,51 | 17.505,84 | 85.619,31 | 0,00 | 103.125,15 | 33.240.745,36 | 21.538.484,27 |
| 9. geleistete Anzahlungen | 111.829.763,70 | 43.132.213,25 | 0,00 | -50.024.456,35 | 104.937.520,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 104.937.520,60 | 111.829.763,70 |
| | 3.384.899.830,22 | 294.118.153,02 | 2.236.642,29 | 41.821.197,83¹⁾ | 3.718.602.538,78 | 1.161.721.790,64 | 82.694.338,78 | 1.732.643,01 | 1.242.683.486,41 | 2.475.919.052,37 | 2.223.178.039,58 |
| III. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 125.780.214,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 125.780.214,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 125.780.214,82 | 125.780.214,82 |
| 2. Beteiligungen | 2.258.181,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.258.181,85 | 1.725.588,47 | 0,00 | 0,00 | 1.725.588,47 | 532.593,38 | 532.593,38 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 29.845.523,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.845.523,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.845.523,39 | 29.845.523,39 |
| 4. sonstige Ausleihungen | 72.136,18 | 0,00 | 10.114,70 | 0,00 | 62.021,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.021,48 | 72.136,18 |
| | 157.956.056,24 | 0,00 | 10.114,70 | 0,00 | 157.945.941,54 | 1.725.588,47 | 0,00 | 0,00 | 1.725.588,47 | 156.220.353,07 | 156.230.467,77 |
| | 3.551.973.180,34 | 294.866.675,36 | 2.246.756,99 | 41.821.197,83¹⁾ | 3.886.414.296,54 | 1.171.763.050,99 | 82.999.851,12 | 1.732.643,01 | 1.253.030.259,10 | 2.633.384.037,44 | 2.380.210.129,35 |

¹⁾ Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, die sich im Bau befinden, sind im Geschäftsjahr 2023 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 790 TEUR (i. V. 530 TEUR) berücksichtigt.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

| Gesellschaft | Beteiligungs- Quote | Höhe des Stammkapitals | Eigenkapital 31.12.2023 | Jahresergebnis 2023 |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| | in % | in TEUR | in TEUR | in TEUR |
| NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main ²⁾ | 100,00 | 200 | 36.300 | 0 |
| Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main | 100,00 | 200 | 131 | -13 |
| WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾ | 88,95 | 36.723 | 147.856 | 5.325 |
| Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main | 60,00 | 26 | 6.287 | 196 |
| Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾ | 33,33 | 5.132 | 4.071 | 46 |

¹⁾ Beteiligungsquote berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um eigene Anteile

²⁾ Der im Geschäftsjahr 2023 angefallene Gewinn in Höhe von 937.368,50 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

³⁾ Stand vom 31. Dezember 2023

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

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 97,8 Mio. EUR (i. V. 92,8 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2023

| | Bilanzausweis | | davon | |
|--|--|--|---|---|
| | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr) | gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 956.445,34 (965.725,51) | 0,00 (0,00) | 454.042,10 (412.545,82) | 0,00 (0,00) |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 104.923.341,06 (104.702.129,81) | 58.836.899,75 (64.710.030,64) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| sonstige Vermögensgegenstände | 10.709.578,69 (8.989.573,47) | 8.989.573,47 (7.215.113,97) | 0,00 (0,00) | 31.764,67 (27.646,45) |
| | 116.589.365,09 (114.657.428,79) | 67.826.473,22 (71.925.144,61) | 454.042,10 (412.545,82) | 31.764,67 (27.646,45) |

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 713 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 4.700 TEUR und geleistete Kautionen von 2.715 TEUR (i. V. 2.745 TEUR) für Baustelleneinrichtung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Passivseite

Eigenkapital

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

Rücklagen

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklagen

Mit Wirkung des Beschlusses der 38. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 13. Juli 2023 sind 768 TEUR des Jahresüberschusses 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 10,0 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren ratierlich linear den bezuschussten Vermögensgegenstände gutgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 5.592 TEUR (i. V. 6.158 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 54,2 TEUR (i. V. 265,8 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Geschäftsjahre 2020 und 2023.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,1 Mio. EUR (i. V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,0 Mio. EUR (i. V. 8,6 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,3 Mio. EUR (i. V. 1,3 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,2 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2023 erbrachte Leistungen von 2,0 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR). Darüber hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich (4,8 Mio. EUR) und für die CO₂-Kostenerstattung (1,4 Mio. EUR).

Verbindlichkeiten

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 | | davon |
|---|--|--|--|--|--|
| | EUR (Vorjahr) | bis zu einem Jahr | mehr als ein Jahr | davon mehr als fünf Jahre | durch Grundpfandrechte gesichert |
| | | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.227.018.129,65 (1.061.453.441,02) | 55.103.229,71 (41.656.234,60) | 1.171.914.899,94 (1.019.797.206,42) | 870.550.751,13 (758.765.380,35) | 932.163.701,74 (766.796.214,65) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 475.140.839,50 (440.359.318,29) | 8.703.538,60 (6.426.671,78) | 466.437.300,90 (433.932.646,51) | 430.053.533,30 (405.181.272,83) | 200.905.630,54 (165.343.724,18) |
| | 1.702.158.969,15 (1.501.812.759,31) | 63.806.768,31 (48.082.906,38) | 1.638.352.200,84 (1.453.729.852,93) | 1.300.604.284,43 (1.163.946.653,18) | 1.133.069.332,28 (932.139.938,83) |

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

| | Bilanzausweis | davon | |
|--|---------------------------|------------------------------|---|
| | | gegenüber Gesellschaftern | gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |
| | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.227.018.129,65 | 125.417.926,20 | 0,00 |
| | (1.061.453.441,02) | (132.644.384,84) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 475.140.839,50 | 46.176.457,95 | 0,00 |
| | (440.359.318,29) | (46.228.023,77) | (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11.396.703,55 | 28.885,25 | 0,00 |
| | (10.141.945,15) | (3.131,36) | (0,00) |
| | 1.713.555.672,70 | 171.623.269,40 | 0,00 |
| | (1.511.954.704,46) | (178.875.539,97) | (0,00) |

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 118,4 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 10,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 28,9 TEUR (i. V. 3,1 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 50,8 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 6,1 Mio. EUR (i. V. 5,8 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 42,7 Mio. EUR (i. V. 42,7 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,2 Mio. EUR).

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 96,0 Mio. EUR (i. V. 93,6 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 8,2 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens in Höhe von 0,3 Mio. EUR; daraus ergeben sich Buchverluste in Höhe von 73,7 TEUR. (i. V. Buchgewinne 2,7 Mio. EUR).

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 12. Dezember 2016 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 26,2 Mio. EUR (i. V. 25,5 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Pachtverträgen (23 TEUR, i. V. 23 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (97 TEUR, i. V. 99 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (211 TEUR, i. V. 160 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,5 Mio. EUR, i. V. 1,6 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **aktivierten Eigenleistungen** setzen sich aus eigenen Architekten- (8,4 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,1 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschrieben Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 1,0 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 9,1 Mio. EUR (i. V. 8,9 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 4,2 Mio. EUR (i. V. 3,8 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 14.777.155,19 EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,4 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und

Seminaren von 2,4 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,6 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,3 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,9 Mio. EUR sowie periodenfremde Aufwendungen von 0,2 Mio. EUR.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** betreffen die Übernahme des Jahresüberschusses des Tochterunternehmens NH ProjektStadt GmbH aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1.386,0 TEUR (i. V. 777,2 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und sonstigen Personalrückstellungen mit 63,3 TEUR (i. V. 179,7 TEUR) enthalten. Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen Unternehmen beträgt 1.431,5 TEUR (292,5 TEUR).

V. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen am Bilanzstichtag aus grundbuchlichen Sicherheiten für Verbindlichkeiten des verbundenen Unternehmens WOHNSTADT (Restschuld zum 31.12.2023: 2.380.083,98 EUR). Die Nassauische Heimstätte hat das Darlehen zum Erwerb eigener Anteile von der Wohnstadt übernommen und durch die Ausgabe eines internen Darlehens an die Wohnstadt ersetzt.

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

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 440,0 Mio. EUR.

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

| Beschriftung | 31.12.2023 Mio. EUR | 31.12.2022 Mio. EUR |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Fälligkeit bis ein Jahr | 160,9 | 204,6 |
| Fälligkeit mehr als ein Jahr | 278,9 | 378,7 |
| davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre | 113,3 | 122,2 |
| SUMME | 440,0 | 583,5 |

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.

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Außerdem wird für eine Stadt im Rahmen einer kaufmännischen Projektabwicklung ein Treuhandvermögen geführt. Die bis zum 31. Dezember 2023 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 163.999.968,63 EUR (i. V. 139.951.530,07 EUR). Die per 31. Dezember 2023 nicht verwendeten Mittel betragen 27.168.575,27 EUR (i. V. 4.509.323,61 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 43,6 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Nassauische Heimstätte hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** mit 26,2 Mio. EUR (i. V. 25,5 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR).

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

6. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

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

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer betrug 874 (i. V. 835) zuzüglich 21 (i. V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 4 (i. V. 5). Von den 874 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 741 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 133.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)

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

Jens Bersch

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

Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (seit
01.09.2023)

stv. Vorsitzender, Stadtrat, Dezernat III – Planen
und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Mike Josef (bis 01.09.2023)

Oberbürgermeister der 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

Fachbereich Recht, Mietrecht, Justiziar,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Birgit Heitland (seit 12.04.2023 / bis 18.01.2024)

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 (bis 18.01.2024)

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter 1, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personalentwicklung, Ausbildung,
Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen
Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Mark Weinmeister

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
Finanzen und Rechnungswesen (bis 31.12.2023)
Immobilienervices (bis 31.12.2023)
Personal
Konzernservices (bis 31.12.2023)
Portfoliosteuerung & Mietenadministration

Kompetenzcenter:

Organisation (bis 31.12.2023)
Nachhaltigkeitsmanagement
Recht (bis 31.12.2023)
Strategie und Projektmanagement

Stabsstelle:

Coaching und Mentoring

Krisenstab

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereiche:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement

Stabsbereich:

Business Management IMM

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement
Referent der technischen Geschäftsführerin

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 25.278,54 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 949.953,89 EUR (i. V. 925.964,93 EUR).

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 309.639,43 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 4,8 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

11. Konzernabschluss

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

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 9.239.537,84 EUR wie folgt zu verwenden:

| | | |
|---|-------------------------|----------|
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 05. Juli 2024 | 5.097.202,80 EUR | |
| ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG): | 4.523.463,76 EUR | * |
| davon Land Hessen | 3.131.272,44 EUR | ** |
| davon Stadt Frankfurt am Main | 1.390.519,52 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 05. Juli 2024 | 573.739,04 EUR | |
| EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN | 8.665.798,80 EUR | |
| | 9.239.537,84 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.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

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 Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 05.04.2024

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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

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

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

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

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

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

gez. Staatsminister Mansoori

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 28.06.2024