

WOHNSTADT *Stadtentwicklungs- und* *Wohnungsbaugesellschaft* *Hessen mbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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



1. Grundlagen des Unternehmens

Die WOHNSTADT ist im Unternehmensverbund mit der Nassauischen Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen 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.



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. 19

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. 63

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 Ausnahmenniveau 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 8



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 8](#)



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. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

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

Nettokalnmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokalnmieten 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 Frühjahrgutachten 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 Wohnungsmarktakteuren 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 alleine nach Deutschland, zusätzlich zur normalen Zuwanderung. Entsprechend stieg die Nachfrage nach Wohnungen unerwartet und schnell an.

→ Vgl. [Frühjahrgutachten 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 aufgehellt haben, ist vor allem auf die Entwicklung der Energiepreise im Großhandel und der Inflation zurückzuführen. Sollte sich letztere weiter abschwächen, wären weniger Zinsschritte notwendig, was dem privaten Konsum, den Investitionen und der Bauwirtschaft zugutekäme. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt.

Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

→ Vgl. [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023, S. 65](#)

Die nächsten Jahre werden im Hinblick auf die Krisen für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zum „GdW Branchenbericht 9, Wohntrends 2040“: „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 18.433 (Vorjahr 18.312) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 15.781 Wohnungen. Die Tätigkeit der WOHNSTADT erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Nord- und Ostthessen.

Die durchschnittliche Fluktuationsquote von 5,6 % (Vorjahr 6,1 %) ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,4 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden 18,8 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 14,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 31,05 EUR.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen seit dem Geschäftsjahr 2023 keine Wohnungen mehr mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.



Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2023 insgesamt 26 Besitzübergänge. Es handelte sich hierbei um ein Paket mit 19 Eigentumswohnungen in Erfurt sowie um 5 weitere Eigentumswohnungen und 1 Reihenhaus mit zwei Wohneinheiten im Einzelvertrieb.

Die Unternehmensgruppe verfolgt einen Erneuerungs- und Wachstumskurs. Dazu werden Neubauten im eigenen Bestand entwickelt.



Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Im Berichtsjahr konnten 59 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand fertiggestellt werden. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 18,8 Mio. EUR.



Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

Das geplante Projekt mit 40 Wohnungen lässt sich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisieren.



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 bei der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Modernisierung von insgesamt 62 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 2,2 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 8 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



Stadtentwicklung

Die WOHNSTADT ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Kassel und Weimar in 64 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 103 (Vorjahr 106) Aufträge. Dazu zählen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2023 Finanzierungsmittel von rd. 15,6 Mio. EUR (Vorjahr rd. 11,8 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 7,6 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Umlaufvermögens, das sich einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um 6,9 Mio. EUR erhöht hat. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR, der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1,8 Mio. EUR und der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Die Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des abzuführenden Gewinns von der Tochtergesellschaft, der MET, an die WOHNSTADT.

Die Veränderung des Anlagevermögens hat auf die Erhöhung der Bilanzsumme hingegen nur einen geringen Einfluss. Den Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten von 21,5 Mio. EUR, den Anlagen im Bau von 0,9 Mio. EUR und den Bauvorbereitungskosten von 0,4 Mio. EUR stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 20,0 Mio. EUR, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1,2 Mio. EUR und Buchwertabgänge aus dem Verkauf von 26 Wohneinheiten in Höhe von 0,9 Mio. EUR gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6,2 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 0,2 Mio. EUR aufgrund von Darlehenstilgungen gemindert. Demgegenüber erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um insgesamt 3,0 Mio. EUR aufgrund von gestiegenen Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der MET von 2,8 Mio. EUR und gestiegenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte von 4,2 Mio. EUR, welchen ein Rückgang Cash-Pool Verbindlichkeiten gegenüber der Nassauischen Heimstätte in Höhe von 3,9 Mio. EUR entgegensteht. Weiterhin erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen um 2,9 Mio. EUR, was insbesondere auf gestiegene Anzahlungen aus Betriebskosten von 2,8 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Aufgrund des Jahresüberschusses sowie der Tilgung von Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote von 28,4 % im Vorjahr auf 29,0 % im aktuellen Jahr verbessert.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge des positiven Jahresergebnisses um 5,3 Mio. EUR geprägt. Die Zunahme bei den Rückstellungen resultiert aus der Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 0,9 Mio.

EUR und den Rückstellungen für Pensionen um 0,2 Mio. EUR, demgegenüber steht eine Verminderung der Steuerrückstellungen von 0,9 Mio. EUR.



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbedarf hat sich im Geschäftsjahr um 1,0 Mio. EUR verringert und ist in Höhe von 45,2 Mio. EUR (Verbindlichkeit gegenüber dem konzerninternen Cash-Pool) mit einem Bankguthaben in Höhe von 0,1 Mio. EUR am Jahresende weiterhin negativ.

Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 23,3 Mio. EUR (i. V. 19,7 Mio. EUR). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungsleistungen der Objekt- und Unternehmensfinanzierungsmittel von 10,5 Mio. EUR (i. V. 19,0 Mio. EUR) und die Zinszahlungen von 4,1 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 15,9 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss 13,7 Mio. EUR). Die Auszahlungen erfolgten für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 22,8 Mio. EUR (i. V. 20,2 Mio. EUR). Diesen standen Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen im Rahmen der Portfolio-Entwicklung von 2,4 Mio. EUR (i. V. 3,2 Mio. EUR) sowie aus der Ergebnisabführung der MET und aus den Erträgen aus Beteiligungen von insgesamt 4,0 Mio. EUR (i. V. 3,3 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von 6,3 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss 23,2 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 9,1 Mio. EUR (i. V. 8,4 Mio. EUR) standen Tilgungen von Krediten in Höhe von 11,3 Mio. EUR (i. V. 28,5 Mio. EUR), davon 0,7 Mio. EUR (i. V. 9,6 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen, sowie gezahlte Zinsen von 4,1 Mio. EUR (i. V. 3,1 Mio. EUR) gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2023 liegt mit 5,32 Mio. EUR rd. 1,95 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend im Wesentlichen erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 1,11 Mio. EUR über dem Vorjahr. Der Anstieg beruht vor allem auf den gestiegenen Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung. Diese sind um 2,23 Mio. EUR gestiegen, davon entfallen 1,80 Mio. EUR auf Mieten und 0,37 Mio. EUR auf Umlagen von Betriebs- und Heizkosten. Gegenläufig wurden weniger Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (-1,31 Mio. EUR) erzielt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 2,91 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen, davon entfallen 2,44 Mio. EUR auf Betriebskosten und 0,47 Mio. EUR auf Instandhaltungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind um 0,11 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 25,79 Mio. EUR rd. 0,31 Mio. EUR unter Vorjahr.

Der EBITDA liegt somit 0,38 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund Modernisierungen und Neubauten sowie auf Grund einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,24 Mio. EUR um insgesamt 1,73 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsaufwendungen liegen auf Grund gestiegener Bauzinsen um 0,94 Mio. EUR über Vorjahr.

Gegenüber Vorjahr sind die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen von der MET um 0,57 Mio. EUR auf 3,64 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,40 Mio. EUR gesunken.

Der Jahresüberschuss liegt 3,32 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Der Grund liegt im Wesentlichen in geringeren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5,33 Mio. EUR.



Finanzielle Leistungsindikatoren

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



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen 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-Compliance-management-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 Know-How-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.

Quelle:

[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 Wohnstadt Instandhaltungsleistungen in Höhe von 18,9 Mio. EUR sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 19,2 Mio. EUR geplant. Dieses Modernisierungsprogramm entspricht der geplanten Modernisierung inkl. dem energetischen Modernisierungsprogramm aus der Eigenkapital-Erhöhung der Muttergesellschaft der WOHNSTADT, der Nassauischen Heimstätte. 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 gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen unter möglicher Inanspruchnahme des Programms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ziel der Unternehmensgruppe ist ein klimaneutraler Bestand gemäß Klimastrategie bis 2045. Aufgrund der Baupreissteigerungen, 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.

Für zwei Projekte in Fulda mit 144 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit erfolgt im Jahr 2024 der Planungsbeginn. Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen am freien Markt.

Die Ertragslage wird trotz hoher Inflation und Zinsentwicklung als solide beurteilt. Die Leerstandsentwicklung wird leicht rückläufig prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 1,6 Mio. EUR gerechnet.

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

	IST 2023	Plan 2024
Sollmieten	67,7	70,2
Erlösschmälerungen	2,9	2,8
Instandhaltungsaufwendungen	18,1	17,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	25,8	31,0
Zinsaufwendungen	4,2	4,7
Erträge aus Gewinnabführungen	3,6	3,2
JAHRESÜBERSCHUSS	5,3	1,6



Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen mit rd. 29,7 % prognostiziert.

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

Kassel, 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. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	424.330.976,16		412.462.591,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.650.946,71		25.772.062,97
3. technische Anlagen	138.135,52		96.190,07
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.980,40		246.714,93
5. Anlagen im Bau	909.603,15		12.033.304,12
6. Bauvorbereitungskosten	903.254,60		706.829,36
7. Geleistete Anzahlungen	4.800,00		0,00
		452.116.696,54	451.317.693,37
I. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
2. Beteiligungen	13.384,23		20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40		11.424.551,40
		11.463.500,22	11.471.092,90
		463.580.196,76	462.788.786,27
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	333.920,35		333.920,35
2. Bauvorbereitungskosten	784.683,44		414.581,08
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. unfertige Leistungen	32.478.234,23		29.192.930,08
5. andere Vorräte	481.571,41		229.358,41
		36.593.952,59	32.686.333,08
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	594.843,43		575.859,68
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	49.443,92		49.443,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23		769.337,46
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44		4.795.649,26
5. sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79		805.741,04
		10.014.115,81	6.996.031,27
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		36.329,01	50.503,99
		46.644.397,41	39.732.868,34
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		66.188,10	119.884,45
		510.290.782,27	502.641.539,06

PASSIVA		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL			
Stammkapital	36.722.950,00		36.722.950,00
Nennbetrag eigener Anteile	-19.496.400,00		-19.496.400,00
AUSGEGEBENES KAPITAL		17.226.550,00	17.226.550,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		28.921,13	28.921,13
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	6.948.135,13		6.220.506,48
2. Bauerneuerungsrücklage	26.405.728,28		26.405.728,28
3. andere Gewinnrücklagen	20.570.112,95		20.570.112,95
		53.923.976,36	53.196.347,71
IV. GEWINNVORTRAG		71.351.762,62	64.803.104,80
V. JAHRESÜBERSCHUSS		5.324.658,89	7.276.286,47
		147.855.869,00	142.531.210,11
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		335.187,21	0,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.208.540,00		1.987.258,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		948.308,80
3. sonstige Rückstellungen	3.049.778,33		2.165.609,62
		5.258.318,33	5.101.176,42
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36		183.078.948,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11		12.987.172,17
3. erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65		33.757.950,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99		1.556.489,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85		1.501.288,15
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55		119.929.092,28
7. sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64		49.178,72
		354.853.065,15	352.860.119,31
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.988.342,58	1.988.342,58	2.149.033,22
		510.290.782,27	502.641.539,06

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.379.096,50	91.151.049,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.422.000,00	3.731.321,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.555.437,75	5.384.093,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.194,90	62.698,53
	101.442.729,15	100.329.162,43
2. ERHÖHUNG (VJ: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN	3.655.406,51	1.995.299,88
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	17.904,25	0,00
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	557.681,35	593.259,89
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.065.599,12	48.157.913,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.244.036,56	1.136.287,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	219.701,13	126.127,25
	52.529.336,81	49.420.328,50
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	8.177,52	8.945,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	435.402,35	106.341,05
	443.579,87	115.286,39
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	21.161.838,78	19.428.457,83
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	25.791.964,31	26.097.540,04
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	367.970,11	243.953,58
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN	3.641.642,47	3.074.092,94
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	7.596,92	4.218,24
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	4.177.773,74	3.241.220,05
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	245.633,82	646.349,08
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	5.340.803,43	7.290.805,07
15. SONSTIGE STEUERN	16.144,54	14.518,60
16. JAHRESÜBERSCHUSS	5.324.658,89	7.276.286,47

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Absatz 3 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18 und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Kassel unter der Registernummer HR B 2157 geführt.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 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 um fünf Jahre bei den Teilmodernisierungen 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 1,9 Mio. EUR aktiviert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, Gemeinkosten für Fertigung sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 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 Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit gleichbleibenden Raten bei Sätzen zwischen 6 % und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell 29,125 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 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 sowie der Rückstellungen.

Bilanzierung der Passivposten

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

Die in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 erworbenen eigenen Anteile von 53,09 % (19.496.400,00 EUR) ihres Stammkapitals werden gem. § 272 HGB offen von diesem abgesetzt.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,74 % (Vorjahr 1,44 %) angesetzt.

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

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

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

Für einen ehemaligen Geschäftsführer, dessen Versorgungszusage vor dem 1. Januar 1987 erteilt wurde und die ebenfalls über die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, abgewickelt wird, wird das Passivierungswahlrecht gem. Art. 28 EGHGB (Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch) in Anspruch genommen. Die insofern nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt 537 TEUR (Vorjahr 543 TEUR).

In 2023 hat die Gesellschaft an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 195 TEUR für die Versorgungsansprüche geleistet.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Folgenden dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge im Geschäftsjahr	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	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35	615.784,35	0,00	0,00	615.784,35	0,00	0,00
	615.784,35	0,00	0,00	0,00	615.784,35	615.784,35	0,00	0,00	615.784,35	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	905.620.402,65	21.501.831,35	1.355.879,55	12.151.942,14	937.918.296,59	493.157.810,73	20.925.274,00	495.764,30	513.587.320,43	424.330.976,16	412.462.591,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.739.819,77	0,00	0,00	38.149,10	31.777.968,87	5.967.756,80	159.265,36	0,00	6.127.022,16	25.650.946,71	25.772.062,97
3. technische Anlagen und Maschinen	128.460,10	51.510,34	0,00	0,00	179.970,44	32.270,03	9.564,89	0,00	41.834,92	138.135,52	96.190,07
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.478.692,45	0,00	64.504,63	0,00	2.414.187,82	2.231.977,52	67.734,53	64.504,63	2.235.207,42	178.980,40	246.714,93
5. Anlagen im Bau	12.033.304,12	905.631,75	0,00	-12.029.332,72	909.603,15	0,00	0,00	0,00	0,00	909.603,15	12.033.304,12
6. Bauvorbereitungskosten	706.829,36	357.183,76	0,00	-160.758,52	903.254,60	0,00	0,00	0,00	0,00	903.254,60	706.829,36
7. geleistete Anzahlungen	0,00	4.800,00	0,00	0,00	4.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.800,00	0,00
	952.707.508,45	22.820.957,20	1.420.384,18	0,00	974.108.081,47	501.389.815,08	21.161.838,78	560.268,93	521.991.384,93	452.116.696,54	451.317.693,37
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00	25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59	25.564,59
2. Beteiligungen	29.155,55	0,00	7.592,68	0,00	21.562,87	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	13.384,23	20.976,91
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.551,40	11.424.551,40
	11.479.271,54	0,00	7.592,68	0,00	11.471.678,86	8.178,64	0,00	0,00	8.178,64	11.463.500,22	11.471.092,90
	964.802.564,34	22.820.957,20	1.427.976,86	0,00	986.195.544,68	502.013.778,07	21.161.838,78	560.268,93	522.615.347,92	463.580.196,76	462.788.786,27

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind in diesem Jahr TEUR 18 (i. V. TEUR 21) Zinsen für Fremdkapital angefallen.

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2023	Jahresergebnis 2023 (nach EAV)
	%	TEUR	TEUR	TEUR
MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel	100,00	100	25.952	3.642*)

*) Von dem im Geschäftsjahr 2023 angefallenen Gewinn wurden gemäß des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages 3.641.642,47 EUR von der Wohnstadt übernommen.

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

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 32,2 Mio. EUR (i. V. 29,1 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen andere in Arbeit befindliche Aufträge der Stadtentwicklung in Höhe von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR).

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 2023

	Bilanzausweis			davon
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	864.877,23 (769.337,46)	0,00 (0,00)	174.315,63 (82.247,29)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.852.165,44 (4.795.649,26)	0,00 (0,00)	1.299.979,75 (1.412.773,54)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	2.652.785,79 805,741,04	296.677,03 (395.253,26)	28.579,50 (28.579,50)	0,00 (0,00)
	9.369.828,46	296.677,03	1.502.874,88	0,00
	(6.370.727,76)	(395.253,26)	(1.523.600,33)	(0,00)

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen gegen die Gesellschafterin, die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (1.300 TEUR), und die Tochtergesellschaft MET Medien-Energie-Technik GmbH (4.552 TEUR).

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen diverser Eigentümergemeinschaften in Höhe von 296,7 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Des Weiteren umfassen die sonstigen Vermögensgegenstände Forderungen aus Steuern in Höhe von 581,7 TEUR.

Passivseite

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 17,2 Mio. EUR.

Die Gewinnrücklagen betragen 53,9 Mio. EUR (i.V. 53,2 Mio. EUR) nach Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage aus dem Vorjahresergebnis in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Erhaltene Zuschüsse werden als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen passiviert und über einen Zeitraum von 10 Jahren ergebniswirksam aufgelöst.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 2.209 TEUR (Vorjahr 1.987 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 19,3 TEUR (Vorjahr 79,4 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 0,9 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen 0,8 Mio. EUR (i. V. 0,9 Mio. EUR) und Rückstellungen für Gewährleistungen ohne rechtliche Verpflichtungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,3 Mio. EUR). Darüber

hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für die CO₂-Kostenerstattung (0,7 Mio. EUR) und für den hydraulischen Abgleich (0,2 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)	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36 (183.078.948,24)	10.394.745,89 (10.398.235,94)	166.512.170,47 (172.680.712,30)	134.492.001,09 (138.919.329,17)	174.739.686,01 (180.608.318,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11 (12.987.172,17)	311.063,41 (308.853,53)	12.438.018,70 (12.678.318,64)	11.500.996,73 (11.677.988,81)	12.646.358,17 (12.882.800,03)
erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65 (33.757.950,69)	33.838.488,52 (30.979.837,56)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99 (1.556.489,06)	1.821.361,99 (1.556.489,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85 (1.501.288,15)	3.781.055,85 (1.501.288,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55 (119.929.092,28)	64.089.426,80 (55.219.061,64)	58.836.899,75 (64.710.030,64)	26.359.740,05 (42.255.854,08)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64 (49.178,72)	51.720,64 (49.178,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	354.853.065,15 (352.860.119,31)	114.287.863,10 (100.012.944,60)	240.565.202,05 (252.847.174,71)	172.352.737,87 (192.853.172,06)	187.386.044,18 (193.491.118,20)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis	davon	
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.906.916,36	7.664.644,70	352.698,64
	(183.078.948,24)	(8.726.284,54)	(463.815,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.749.082,11	4.585.587,36	0,00
	(12.987.172,17)	(4.629.451,15)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	36.616.601,65	597.893,45	4.500,00
	(33.757.950,69)	(597.893,45)	(4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.821.361,99	0,00	0,00
	(1.556.489,06)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.781.055,85	0,00	0,00
	(1.501.288,15)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	122.926.326,55	103.889.102,70	0,00
	(119.929.092,28)	(103.707.844,90)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	51.720,64	0,00	0,00
	(49.178,72)	(0,00)	(0,00)
	354.853.065,15	116.737.228,21	357.198,64
	(352.860.119,31)	(117.661.474,04)	(468.315,86)

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 1,8 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten insbesondere sieben Darlehen der Muttergesellschaft in Höhe von insgesamt 74.456 TEUR. Die Laufzeitenden der Darlehen sind der 8. Dezember 2028, der 30. März 2029, der 5. Dezember 2029 sowie der 30. September 2030 mit einer Verzinsung von 0,5 %, 0,64 % und 0,8 %. Hieraus resultiert ein Zinsaufwand in Höhe von 428 TEUR.

Außerdem entfallen 26.279 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft sowie 18.972 TEUR auf das Cash-Pooling mit der Tochtergesellschaft MET. Weitere 3.155 TEUR entfallen auf Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft.

IV. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 28,4 Mio. EUR (i. V. 28,1 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 2,5 Mio. EUR erhöht, dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und Anhebungen der Mieten im nicht mehr preisgebundenen Bestand.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 2,4 Mio. EUR (i. V. 3,7 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens. Nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen bzw. Buchwertabgänge verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,6 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR).

Die WOHNSTADT hat mit Wirkung ab 1. August 1994 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Tochtergesellschaft MET geschlossen. Aus der Geschäftsbesorgung resultieren **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** in Höhe von 2,8 Mio. EUR (i. V. 2,6 Mio. EUR). Die übrigen Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Stadtentwicklung von 2,8 Mio. EUR (i.V. 2,8 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen mit 0,2 Mio. EUR und Erträge aus Teilschulderlass von 0,2 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 2,3 Mio. EUR (i. V. 2,2 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 427 TEUR (i. V. 100 TEUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 1,2 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten überwiegend das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.747 TEUR (i. V. 20.485 TEUR).

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** beinhalten einen Teil des von der MET abzuführenden Jahresergebnisses 2023 in Höhe von 3.641.642,47 EUR. Der verbleibende Jahresüberschuss der MET von 3.641.642,47 EUR verbleibt in der Tochtergesellschaft.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen 1.915 TEUR (i. V. 831 TEUR) Zinsen für Geldanlagen verbundener Unternehmen. Weiterhin sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 25 TEUR (i. V. 55 TEUR) enthalten.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungskosten für vergebene, aber noch nicht fertig gestellten Aufträgen, Versicherungen, Mieten, bürotechnische Anlagen sowie Erbbauzinsen ergeben sich wie folgt:

	31.12.2023 Mio. EUR	31.12.2022 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	10,2	10,1
Fälligkeit mehr als ein Jahr	6,5	6,3
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	3,2	3,2
SUMME	16,7	16,4

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

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 13,1 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die Gesellschaft ist als Sanierungs- und Entwicklungsträger bestätigt (§§ 158, 167 Baugesetzbuch). Die von den Städten und Gemeinden übertragenen Aufgaben erfüllt sie als deren Treuhänder. Die in Arbeit befindlichen, noch nicht abgerechneten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen zum Bilanzstichtag von insgesamt 244.862.239,57 EUR (i. V. 250.502.075,23 EUR). Die per 31. Dezember 2023 nicht verwendeten Mittel betragen 11.446.073,74 EUR (i. V. 8.995.797,59 EUR).

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte in Höhe von 20.747 TEUR (i. V. 20.485 TEUR) und der MET in Höhe von 2.742 TEUR.

Des Weiteren bestehen sieben Darlehen mit der Muttergesellschaft.

3. Konzernverhältnisse

Die Gesellschaft hat mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte geschlossen.

Die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH ist ein mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2023 einbezogen. Der Konzernabschluss wird für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufgestellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts der Nassauischen Heimstätte erfolgt im elektronischen Unternehmensregister. Insofern ist die WOHNSTADT gemäß § 291 Abs. 1 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts befreit.

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

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die Gesellschaft mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen.

Die Gesellschaft hat ausschließlich drei (i. V. vier) geringfügig Beschäftigte.

5. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

6. Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
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

7. Gesamtbezüge der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 betragen 32 TEUR (i. V. 32 TEUR). Die Pensionsrückstellung für zwei ehemalige Geschäftsführer beträgt 2.209 TEUR.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, die gesellschaftsvertragliche Rücklage gemäß Gesellschaftsvertrag um 532.465,89 EUR zu erhöhen und den verbleibenden Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 4.792.193,00 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Kassel, den 05. April 2024

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 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 WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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.

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.

An die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 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 WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- 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 5. April 2024

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer