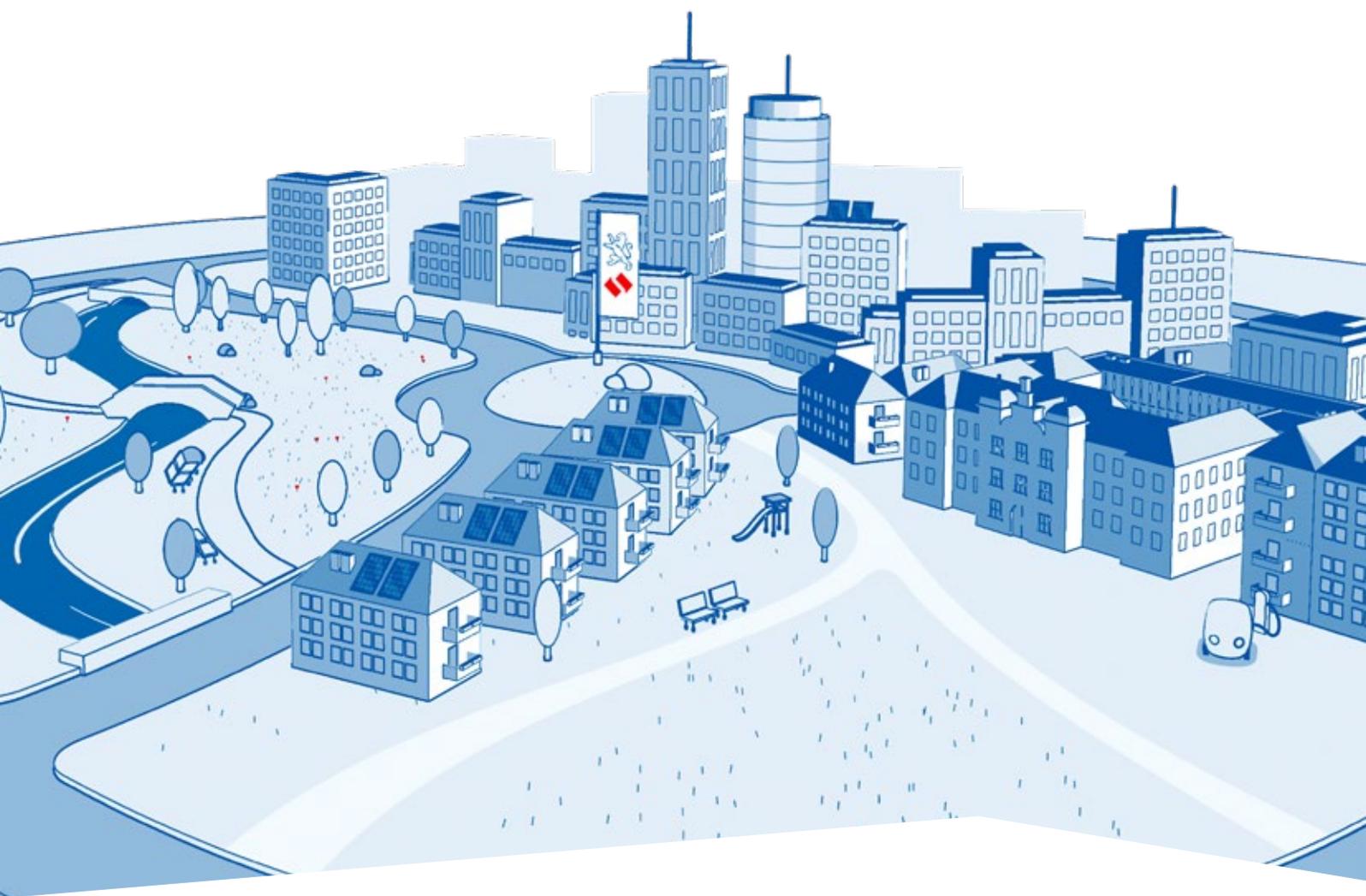


Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Geschäftsbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

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 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 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 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. 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 Dividendenverzichteten 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	0,00	454.042,10	0,00
	(965.725,51)	(0,00)	(412.545,82)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.923.341,06	58.836.899,75	0,00	0,00
	(104.702.129,81)	(64.710.030,64)	(0,00)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	10.709.578,69	8.989.573,47	0,00	31.764,67
	(8.989.573,47)	(7.215.113,97)	(0,00)	(27.646,45)
	116.589.365,09	67.826.473,22	454.042,10	31.764,67
	(114.657.428,79)	(71.925.144,61)	(412.545,82)	(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

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 Schrumpfungprozessen 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

Nettokaltnieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokaltnieten 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 Wohnungsmarkttakteuren 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 Kompetenzcenter 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	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre
			EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	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

NH ProjektStadt GmbH

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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



1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft soll durch die Entwicklung und Realisierung von Projekten zur Weiterentwicklung der gegenwärtigen und zukünftigen Formen des Wohnens und Bauens beitragen. Sie soll vor allem Wohn- und Bauformen erproben, die in besonderer Weise soziale und ökologische Belange berücksichtigen und für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft erfüllt in erster Linie Projektentwicklungs- sowie Bauträger und Bauherrenfunktionen. Sie steht der Nassauischen Heimstätte, deren Gesellschaftern und sonstigen Auftraggebern zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen zur Verfügung.

Mit der Alleingeschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag sowie ein Ergebnisabführungsvertrag.



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, 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 f.

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, 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 Wiedervermietungsmieten, 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. [Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023, 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

Seit 2017 werden Bauträgermaßnahmen wieder durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH wahrgenommen, da konzerninterne Grunderwerbsteuerbefreite Grundstücksübertragungen nach § 6 a GrEStG nach Auffassung des BFH ggf. gegen das europäische Beihilferecht verstoßen. Mit Urteil vom 19. August 2018 hat der EuGH entschieden, dass § 6a GrEStG keine verbotene staatliche Beihilfe mehr darstellt, weshalb vergangene wie auch künftige Grundstücksübertragungen von der Grunderwerbsteuer begünstigt bleiben.



Finanzierung

Die NH ProjektStadt GmbH ist über ein Cash Pooling bei der Helaba an die Nassauische Heimstätte angebunden. Die Liquiditätsversorgung wird zentral durch den Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement der Nassauischen Heimstätte gesteuert.

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden – soweit erforderlich – von der Nassauischen Heimstätte aufgenommen und lediglich statistisch den betreffenden Projekten bei der NH ProjektStadt zugeordnet. Finanzielle Mittel für Investitionen werden von der Nassauischen Heimstätte über das Cash Pooling bereitgestellt. Der Cash Pooling-Saldo wird verzinst.



4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4 TEUR vermindert. Der Erhöhung der Forderungen gegen die Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 60 TEUR und der sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. 64 TEUR steht der Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 127 TEUR gegenüber.



Finanzlage

Aufgrund der nahezu unveränderten Vermögenslage beträgt der Fremdkapitalanteil gleichbleibend 17,8 % (Vorjahr 17,8 %). Auch die Eigenkapitalquote beträgt bei unverändertem Eigenkapital 82,2 % (Vorjahr 82,2 %).



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr lediglich um 20 TEUR verringert und beträgt daher nahezu unverändert 42,71 Mio. EUR (i. V. 42,73 Mio. EUR). Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 0,4 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss von 0,3 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist positiv und beträgt 1,2 Mio. EUR und betrifft die erhaltenen Zinsen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelabfluss von 0,8 Mio. EUR (i. V. Mittelabfluss von 9,1 Mio. EUR) aus der Abführung des Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

Die Finanzlage ist aufgrund der Cashpool-Vereinbarung mit der Muttergesellschaft geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.



Ertragslage

Es wurde ein Jahresüberschuss von 0,94 Mio. EUR erzielt. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Cash Pooling.



Finanzielle Leistungsindikatoren

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



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen 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 Compliancemanagementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

Vor dem Hintergrund, dass derzeit keine aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stattfindet, bestehen keine erhöhten Risiken.



Finanzielle Risiken

Die Gesellschaft verfügt über ein hohes Cash Pooling Guthaben, so dass keine wesentlichen finanziellen Schulden bestehen. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.



Chancen

Da im Berichtsjahr keine aktive Geschäftstätigkeit stattfand, ergeben sich die zukünftigen Chancen aus der strategischen Nutzung der Gesellschaft im Konzernverbund.



6. Nachhaltigkeitsbericht

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss nach Steuern vor Gewinnabführung durch die Alleingesellschafterin Nassauische Heimstätte von 1,6 Mio. EUR gerechnet.

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
A. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.187.072,20	1.314.432,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.826.199,71	42.766.568,82
3. sonstige Vermögensgegenstände	124.042,41	60.444,53
	44.137.314,32	44.141.445,55
	44.137.314,32	44.141.445,55
PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. KAPITALRÜCKLAGE	36.099.592,19	36.099.592,19
	36.299.592,19	36.299.592,19
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	6.815.664,13	6.908.183,69
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.689,50	84.816,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	937.368,50	848.853,43
	1.022.058,00	933.669,67
	44.137.314,32	44.141.445,55

Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	2023	2022
1. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	10.263,66	1.006.180,60
2. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN AUFWENDUNGEN FÜR VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	-849,07	-666,40
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-312.971,41	-441.199,52
4. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1.240.925,32	284.567,25
5. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	0,00	-28,50
6. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	937.368,50	848.853,43
7. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	-937.368,50	-848.853,43
8. JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die NH Projektstadt GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Absatz 1 HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47 und ist im Handelsregister B beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 97395 eingetragen.

Der Jahresabschluss per 31. Dezember 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 unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Sämtliche **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

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

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **Forderungen aus Grundstücksverkauf** setzten sich aus Restraten aus übereigneten Eigentumswohnungen zusammen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (42.826,2 TEUR; i. V. 42.766,6 TEUR) resultieren mit 42.714,0 TEUR aus Cash-Pool Forderungen und bestehen wie im Vorjahr in voller Höhe gegenüber der Gesellschafterin.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von 124,0 TEUR (i. V. 60,4 TEUR) betreffen debitorische Kreditoren und Forderungen aus der Beseitigung von Schäden in einer Eigentumswohnung gegenüber den ausführenden Unternehmen.

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

Passivseite

Das **gezeichnete Kapital** beträgt unverändert 200 TEUR zum 31. Dezember 2023.

Die **Kapitalrücklage** beträgt unverändert zum Vorjahr 36.100 TEUR.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten vor allem Rückstellungen für noch zu erwartende Kosten für bereits verkaufte Bauten mit 2.737 TEUR (i. V. 2.829 TEUR) sowie für Gewährleistungsverpflichtungen mit 3.998 TEUR (i. V. 4.000 TEUR).

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 937,4 TEUR aus der Ergebnisübergabe an das Mutterunternehmen. Alle Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr auf.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Erstattungen aus der Beendigung von Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 10 TEUR.

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** beinhalten Beratungsleistungen von Dritten, die im Zusammenhang mit Mangelbeseitigungsmaßnahmen stehen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen mit 176 TEUR Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 11 TEUR aus nachträglichen Kaufpreisminderungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** betreffen Zinserträge aus Cash-Pooling mit der Muttergesellschaft in Höhe von 1.234.624,84 EUR (i. V. 284.567,25 EUR).

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die allgemeinen Verwaltungsleistungen werden von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erbracht. Sie ist alleinige Gesellschafterin. Mit ihr ist ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

2. Konzernabschluss

Das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, in den die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

4. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
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

Stabsbereich:

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

5. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2023 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 937.368,50 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Frankfurt am Main, den 05. April 2024
NH Projektstadt GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 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 NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main, 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 05. April 2024

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

MET *Medien-Energie-Technik GmbH*

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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



1. Grundlagen des Unternehmens

Die MET gehört als Tochter der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft Hessen mbH, Kassel zum Konzern der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main.

Die Ertragslage der MET ist maßgeblich durch die positiven Deckungsbeiträge aus dem Multimediabereich als Kerngeschäft des Unternehmens und den Erträgen aus Wärmelieferungen geprägt. Weitere Geschäftsfelder der Gesellschaft sind Photovoltaik, Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme, sowie Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern.



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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 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 zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 19f



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 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 9](#)



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, S. 9](#)



Krieg und Energiekosten als Einschnitt

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

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, S. 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 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. [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 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 zugutekämen.

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

Multimedia

Das Dienstleistungsangebot im Bereich Multimediasversorgung wurde im Jahr 2023 von 180 Auftraggebern in Anspruch genommen. Diese haben die MET beauftragt, einen Bestand von rd. 64.168 Wohnungen mit einem Multimediaanschluss an das Breitbandkabelnetz des jeweiligen Signalanbieters anzuschließen oder eine eigene Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen zu gewährleisten. Hiervon werden rd. 63.315 Wohnungen über Sammelinkasso abgerechnet.

Die MET hat zum 01.06.2015 die Signalversorgung des Wohnungsbestands der Nassauischen Heimstätte übernommen, so dass die MET seitdem konzernweit interner Kabelnetzbetreiber ist.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) fällt zum 01.07.2024 die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Betriebskosten weg.

Entsprechend hat die MET am 08.12.2023 nach intensiven Verhandlungen mit Vodafone ein weitreichendes Vertragswerk erfolgreich unterzeichnet, das der MET auch nach Wegfall der Umlagefähigkeit ab 01.07.2024 nachhaltig Einnahmen ermöglicht. Aus diesen Einnahmen wird auch der in den kommenden 10 Jahren umzusetzende Glasfaserausbau in den Beständen der NHW finanziert werden. Der Rahmenvertrag von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30.06.2024 beendet.

Das bisherige Drittgeschäft wird ebenfalls zum 30.06.2024 beendet, so dass sich die MET ab 01.07.2024 im Geschäftsbereich Multimedia auf die Versorgung innerhalb des Konzerns konzentriert.



Wärmelieferung

Im Geschäftsbereich Wärmelieferung betreibt die MET 108 Heizungsanlagen zur Versorgung von 6.183 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser. Die Wärme wird überwiegend mittels Gasbrennwerttechnik, z. T. in Verbindung mit BHKW, erzeugt. Daneben entstehen zunehmend multivalente Heizanlagen, die aus Kombinationen von Pellets, thermischen Solaranlagen, PV-Anlagen sowie Wärmepumpen in verschiedenen Ausführungen bestehen.

Die zunehmende Abkehr von fossilen Brennstoffen erfolgt entsprechend der unternehmensweiten Klimastrategie. Insbesondere der Krieg in der Ukraine hat zu einer weiteren Beschleunigung der Abkehr von fossilen Brennstoffen geführt.

Im Rahmen der Fokussierung des Immobilienmanagements auf Wohnquartiere und deren energetischer Optimierung übernimmt die MET als Wärmecontractor zunehmend durch

gebäudeweise oder quartiersbezogene Heizanlagen die nachhaltige Wärme- und Warmwasserversorgung in einzelnen Wohnquartieren. Konkret war die MET im Jahr 2023 bei sieben Quartiersmodernisierungen und zwei Neubaumaßnahmen als zukünftiger Wärmecontractor planerisch tätig.

Im Neubaubereich der Unternehmensgruppe ist die MET in einem Quartier eng mit der Objekt- und Quartiersplanung verzahnt. Es ist beabsichtigt, bei diesem Quartier erstmals auch in die Drittversorgung von Liegenschaften im Wärmebereich einzusteigen.



Photovoltaik

Die bestehenden 21 Photovoltaikanlagen der MET aus den Errichtungsjahren 2004 bis 2012, darunter auch 15 von der NH im Jahr 2020 gekaufte PV-Anlagen, auf Dächern von Wohngebäuden der Unternehmensgruppe haben eine Gesamtleistung von 399,91 kWp. Im Jahr 2023 haben diese ca. 331.831 kWh Strom erzeugt, der gemäß EEG an die jeweiligen Netzbetreiber verkauft wurde (Volleinspeisung).

Durch die zunehmende Installation von Wärmepumpen im Wärmecontracting und der Anrechenbarkeit von lokal produziertem Strom auf die Energiebilanz des Gebäudes werden zunehmend PV-Anlagen als Teil der Wärmeanlage installiert. Der Strom wird dabei vorwiegend für den Betrieb der Heizanlage verwendet. Mit diesem Betriebskonzept wurden im Jahr 2023 fünf PV-Anlagen errichtet. Weitere acht Anlagen sind im Bau und werden voraussichtlich im Jahr 2024 mit der Fertigstellung der Wärmeanlagen in Betrieb genommen.

Insgesamt betreibt die MET inzwischen 37 Photovoltaikanlagen in unterschiedlichen Betriebskonzepten mit einer Gesamtleistung von 892 kWp.



Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2023 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben, dass die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ermöglicht.

Hierzu wurden 2023 in ca. 6.156 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe ca. 19.677 Messgeräte getauscht, wodurch per Ende 2023 insgesamt 44.632 Wohnungen mit insgesamt 260.447 eigenen Messgeräten ausgestattet sind. Dieser Austausch von Geräten wird auch 2024 in ähnlichem Umfang weitergeführt. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET im Jahr 2023 die verbrauchsgerechte Abrechnung für ca. 46.000 WE erbracht.

Somit erstellte die MET im Jahr 2023 für den gesamten Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe die verbrauchsgerechte Heiz- und/oder Wasserkostenabrechnung.



Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern im Konzern

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

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Rahmenvertrag mit Minol geschlossen. Dieser Rahmenvertrag wurde im Jahr 2023 gekündigt und die MET wurde durch die Geschäftsführung beauftragt das Geschäftsfeld Rauchwarnmelder in Eigenregie umzusetzen.

In allen rund 59.000 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert. Diese werden in den nächsten Jahren nach Beendigung der technischen Nutzungsdauer in Eigenregie durch neue Geräte getauscht und gewartet.



4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Mio. EUR von 28,8 Mio. EUR auf 33,0 Mio. EUR erhöht. Die Zunahme der Aktivseite resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 3,7 Mio. EUR sowie des Sachanlagevermögens um 0,4 Mio. EUR. Der Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 3,7 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 3,2 Mio. EUR, was auf gestiegene Cash-Pool Forderungen gegen die WOHNSTADT von 2,8 Mio. EUR und eine Erhöhung der Forderungen gegen die Nassauische Heimstätte in Höhe von 0,4 Mio. EUR zurückzuführen ist.

Weiterhin nahmen die sonstigen Vermögensgegenstände um 0,4 Mio. EUR aufgrund von Forderungen aus Entlastungsbeträgen nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz zu. Die technischen Anlagen erhöhten sich um 0,6 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von Messeinrichtungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR, von Heizanlagen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, von Kabelfernseh- und Satellitenanschlüssen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie der Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, welchen planmäßige Abschreibungen von insgesamt 2,4 Mio. EUR entgegenstehen. Die Verminderung der Anlagen im Bau um 0,4 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus Abgängen aufgrund der

Fertigstellung der technischen Anlagen in Höhe von 1,2 Mio. EUR, demgegenüber gab es Zugänge von Baukosten für Heizzentralen und Photovoltaikanlagen sowie für LWL-Technik (Lichtwellenleiter-Verkabelung/Multimedia) in Höhe von insgesamt 0,8 Mio. EUR. Die Vorräte sind aufgrund von unfertigen Leistungen um 0,1 Mio. EUR gestiegen.

Auf der Passivseite erhöhten sich im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 1,1 Mio. EUR. Weiterhin bestehen die Rechnungsabgrenzungsposten von 1,4 Mio. EUR, welche auf die Baukostenzuschüsse von der Konzernmutter Nassauische Heimstätte zurückzuführen sind.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Erhöhung des Eigenkapitals infolge eines nicht abgeführten Teilbetrags des Jahresergebnisses in Höhe von 3,6 Mio. EUR geprägt. Dadurch wird die Eigenkapitalstruktur der Gesellschaft verbessert.



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr von 16,1 Mio. EUR im Vorjahr um 2,9 Mio. EUR auf 19,0 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 8,1 Mio. EUR (i. V. 9,3 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 2,2 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in technische Anlagen sowie in Anlagen im Bau.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelabfluss von 3,1 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR) hauptsächlich aufgrund der Abführung des Teil-Vorjahresüberschusses an das Mutterunternehmen aus.

Die Finanzlage ist somit geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Gesellschaft ist in das konzerninterne Cash-Pooling eingebunden.



Ertragslage

Das gegenüber dem Vorjahr um 0,77 Mio. EUR geringere Ergebnis nach Steuern ist vor allem dem Geschäftsbereich Wärmelieferung zuzurechnen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzlöse um 2,33 Mio. EUR von 21,4 Mio. EUR auf 23,8 Mio. EUR angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Wärmelieferungserlösen (+ 1,4 Mio. EUR) und höheren Erlösen im Bereich Abrechnungs- u. Gerätedienste (+ 0,5 Mio. EUR). Die Aufwendungen dagegen sind um rd. 3,6 Mio. EUR gestiegen, hauptsächlich auf Grund gestiegener Versorgerkosten im Bereich Wärmelieferung.

Der im Vorjahr prognostizierte Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von rd. 7,4 Mio. EUR für 2023 wurde mit einem Ergebnis von rd. 7,3 Mio. EUR leicht unterschritten.

Im Jahr 2023 beträgt die Gewinnabführung an die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH rd. 3,6 Mio. EUR, was zu einem Bilanzgewinn von rd. 3,6 Mio. EUR führt. Im Vorjahr betrug die Gewinnabführung 3,1 Mio. EUR.



Finanzielle Leistungsindikatoren

Der finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist der Überschuss vor Ergebnisabführung, der sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt.



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen 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 statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Unternehmensbereich beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und auf die MET Medien-Energie-Technik GmbH.

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

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 bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte laufend beobachtet und bewertet.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia.

Die erzwungene schrittweise Beendigung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15

Betriebskostenverordnung (BetrKV) für den Bestand zum 01.07.2024 und für Neubauten bereits zum 01.12.2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und Etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft ein neues Geschäftsmodell entwickelt, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, den Kunden der MET eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter ermöglicht und für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig ist.



Umfeld- und marktbezogene Risiken

Der Markt ist derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Inflation sowie Zins- und Kostensteigerungen haben Folgen für Investitionen und das Konsumverhalten der Mieter. Hinzu kommen Unsicherheiten durch den Krieg in der Ukraine. Dies kann sich zusätzlich auf die Lieferketten und Warenverfügbarkeit sowie die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation (die eine Verbraucherzurückhaltung bestärkt) und anziehenden Finanzierungszinsen macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der MET zuverlässig einzuschätzen.



Risiken aus den Projekten

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

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die nachfolgenden Chancen sind für die Gesellschaft relevant:



Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet. Die Ende des Jahres geschlossene strategische Partnerschaft mit einem

Telekommunikationsunternehmen sichert der Unternehmensgruppe den Ausbau der Bestände mit zukunftsfähiger Glasfaser und ermöglicht zukünftige Geschäftsmodelle.



Chancen aus den Projekten

Die aktualisierten Planungs- und Ausführungsrichtlinien ermöglichen der MET auch zukünftig die Betreiberschaft der netzgebundenen Multimediastruktur im Sinne des Konzerns bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sicherzustellen.



Umfeld- und marktbezogene Chancen

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



6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß dem Wirtschaftsplan mit einem Überschuss vor Ergebnisabführung von 6,3 Mio. EUR (Ist 2023: 7,3 Mio. EUR) gerechnet. Die Verringerung zum Jahr 2023 begründet sich im Wesentlichen durch verminderte Umsätze im Bereich Multimedia, geringere Zinserträge sowie höhere Abschreibungen auf Grund Investitionen in das Glasfasernetzwerk sowie Photovoltaikanlagen.

Kassel, den 05. April 2024

Michael Mahlich

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR
I. SACHANLAGEN		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	158.880,99	7.445,29
2. technische Anlagen und Maschinen	10.369.103,20	9.730.135,99
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.822,95	4.760,95
4. Anlagen im Bau	1.628.875,26	2.034.099,80
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.826,25
6. geleistete Anzahlungen	0,00	8.398,64
	12.160.682,40	11.787.666,92
II. FINANZANLAGEN		
Beteiligungen	2.500,00	2.500,00
	12.163.182,40	11.790.166,92
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
1. unfertige Leistungen	156.440,96	55.391,60
2. andere Vorräte	266.004,55	240.436,80
	422.445,51	295.828,40
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	43.649,94
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.580.859,14	16.333.528,59
3. sonstige Vermögensgegenstände	787.274,65	362.002,30
	20.427.526,94	16.739.180,83
III. KASSENBESTAND	410,41	588,72
	20.850.382,86	17.035.597,95
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	489,27	570,78
	33.014.054,53	28.826.335,65

PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR
I. GEZEICHNETES KAPITAL	100.000,00	100.000,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. satzungsmäßige Rücklage	2.556,46	2.556,46
2. andere Gewinnrücklagen	22.208.233,59	17.234.767,59
	22.210.790,05	17.237.324,05
III. JAHRESÜBERSCHUSS	3.641.642,47	4.973.466,00
	25.952.432,52	22.310.790,05
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	1.043.733,66	1.025.035,18
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.630,29	77.142,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.582.723,60	3.458.451,46
4. sonstige Verbindlichkeiten	10.840,96	494.938,92
	4.661.194,85	4.030.532,62
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.356.693,50	1.459.977,80
	33.014.054,53	28.826.335,65

Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. UMSATZERLÖSE	23.751.583,83	21.416.585,85
2. ERHÖHUNG (VORJAHR: VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	101.049,36	-1.973,79
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	162.392,55	162.365,92
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	11.734.317,98	8.611.381,30
5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN	2.385.882,28	2.309.920,39
6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	3.149.996,39	2.680.010,96
7. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	7.500,00	0,00
8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	531.196,12	72.784,18
9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	57,41	642,57
10. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.283.467,80	8.047.806,94
11. SONSTIGE STEUERN	182,86	248,00
12. AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGES ABGEFÜHRTE GEWINNE	3.641.642,47	3.074.092,94
13. JAHRESÜBERSCHUSS	3.641.642,47	4.973.466,00

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB mit Sitz in 34117 Kassel, Wolfsschlucht 18. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Kassel unter der Registernummer HRB 5898.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Die Herstellungskosten sind auf der Basis von Einzelkosten ermittelt und betreffen ausschließlich Fremdkosten.

Für Bauten auf fremden Grundstücken (Heizhäuser und Pelletsbunker) sowie für Heiz- und

Photovoltaikanlagen erfolgt die Abschreibung über Nutzungsdauern zwischen 10 und 25 Jahren.

Die planmäßige Abschreibung auf die technischen Anlagen erfolgt bei Kabelfernseh- und Satellitenanlagen über einen Zeitraum von sechs bis zehn und bei Messeinrichtungen über einen Zeitraum von fünf bzw. zehn Jahren.

Die **Beteiligung** ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen vorgenommen.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch abzurechnende Kosten für Wärme-lieferungen, die mit Herstellungskosten bewertet sind.

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Pelletsvorräte betreffen jeweils eine Heizanlage in Frankfurt am Main, Pfungstadt und Eschwege, außerdem fünf Heizanlagen in Wiesbaden und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet. Des Weiteren wird hier der Bestand an Messeinrichtungen (Heizkostenverteiler, Wärme-, Kalt- und Warmwasserzähler) ausgewiesen.

Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Forderungen gegen Kunden im Bereich Breitbandkabelservice pauschal wertberichtigt, getrennt nach aktiven und ehemaligen Nutzern.

Das **Kassenguthaben** ist zum Nennwert angesetzt.

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Bilanzierung und Bewertung von Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und bewertet.

Unter dem **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag erfasst, sofern sie Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist wie folgt dargestellt:

	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 Software	21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00
	21.500,00	0,00	0,00	0,00	21.500,00	21.500,00	0,00	0,00	21.500,00	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN											
1. Bauten auf fremden Grundstücken	149.363,72	140.291,56	0,00	13.786,66	303.441,94	141.918,43	2.642,52	0	144.560,95	158.880,99	7.445,29
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.409.607,17	1.798.071,75	0,00	1.222.362,84	25.430.041,76	12.679.471,18	2.381.467,38	0,00	15.060.938,56	10.369.103,20	9.730.135,99
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.643,11	834,38	54.314,18	0,00	10.163,31	58.882,16	1.772,38	54.314,18	6.340,36	3.822,95	4.760,95
4. Anlagen im Bau	2.034.099,80	819.700,07	0,00	-1.224.924,61	1.628.875,26	0,00	0,00	0,00	0,00	1.628.875,26	2.034.099,80
5. Bauvorbereitungskosten	2.826,25	0,00	0,00	-2.826,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826,25
5. Geleistete Anzahlungen	8.398,64	0,00	0,00	-8.398,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.398,64
	24.667.938,69	2.758.897,76	54.314,18	0,00	27.372.522,27	12.880.271,77	2.385.882,28	54.314,18	15.211.839,87	12.160.682,40	11.787.666,92
III. FINANZANLAGEN											
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	24.691.938,69	2.758.897,76	54.314,18	0,00	27.396.522,27	12.901.771,77	2.385.882,28	54.314,18	15.233.339,87	12.163.182,40	11.790.166,92

Umlaufvermögen

Die Zusammensetzung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

Angaben zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

	Bilanzausweis		davon
		gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	0,00	15.101,85
	(43.649,94)	(0,00)	(13.562,88)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.580.854,14	19.037.223,85	0,00
	(16.333.528,59)	(16.221.247,38)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	787.274,65	0,00	0,00
	(362.002,30)	(0,00)	(0,00)
	20.427.526,94	19.037.223,85	15.101,85
	(16.739.180,83)	(16.221.247,38)	(13.562,88)

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

Passivseite

Eigenkapital

Als **gezeichnetes Kapital** wird unverändert das Stammkapital ausgewiesen, es beträgt laut Eintragung im Handelsregister 100.000,00 EUR.

Die **satzungsmäßige Rücklage** beträgt wie im Vorjahr 2.556,46 EUR.

Der Anstieg der **anderen Gewinnrücklagen** von 17.234.767,59 EUR um 4.973.466,00 EUR auf 22.208.233,59 EUR ergibt sich aus der Einstellung des Jahresüberschusses von 2022 in die anderen Gewinnrücklagen.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen mit 1.010 TEUR ausstehende Rechnungen für Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Die **Verbindlichkeiten**, deren Restlaufzeiten und sonstige Angaben stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.630,29 (77.142,24)	67.630,29 (77.142,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.582.723,60 (3.458.451,46)	4.582.723,60 (3.458.451,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.552.185,69 (3.382.875,72)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.840,96 (494.938,92)	10.840,96 (494.938,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	4.661.194,85 (4.030.532,62)	4.661.194,85 (4.030.532,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.552.185,69 (3.382.875,72)

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die MET Medien-Energie-Technik GmbH hat mit ihrer alleinigen Gesellschafterin WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (nachfolgend WOHNSTADT genannt) Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen geschlossen. Daraus resultieren **Umsatzerlöse** in Höhe von 6,2 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt erzielten Umsatzerlöse beinhalten hauptsächlich mit 10,6 Mio. EUR (i. V. 10,5 Mio. EUR) Gebührenerträge für Breitbandkabel- und Satellitenservice sowie mit 6,7 Mio. EUR (i. V. 5,3 Mio. EUR) Erlöse aus dem Geschäftsbereich Wärmelieferung und mit 2,5 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR) Erlöse aus Abrechnungsdienstleistungen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 162 TEUR betreffen im Wesentlichen Erträge aus Baukostenzuschüssen (107 TEUR; i. V. 75 TEUR), Erstattungen von Instandhaltungs- und Montagekosten (21 TEUR; i. V. 26 TEUR) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (18 TEUR; i. V. 49 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** betreffen hauptsächlich Kosten für Wärmelieferungen 5,9 Mio. EUR (i. V. 2,8 Mio. EUR), Nutzungsgebühren für die Breitbandkabelanschlüsse mit 4,0 Mio. EUR (i. V. 4,1 Mio. EUR), Miete und Wartung für Rauchwarnmelder 1,0 Mio. EUR (i. V. 1,0 Mio. EUR), Aufwendungen für Abrechnungsdienstleistungen 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR) sowie Kosten der Vertragshandwerker für Instandhaltungsleistungen 0,2 Mio. EUR (i. V. 0,2 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen das Honorar für die umfassende Geschäftsbesorgung durch die WOHNSTADT in Höhe von 2,7 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR).

Von den **Zinsen und ähnlichen Erträgen** entfallen 531.196,12 EUR (i. V. 72.784,18 EUR) auf Erträge aus verbundenen Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanziellen Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Kooperationsverträgen mit Signalanbietern für die betriebenen Breitbandkabelnetze sowie für Miete und Wartung für Rauchwarnmelder umfassen 1,6 Mio. EUR und ergeben sich wie folgt:

	31.12.2023 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	1,5
Fälligkeit mehr als ein Jahr	0,1
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	0,0
SUMME	1,6

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.

2. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft unterhält Geschäftsbeziehungen mit ihrer alleinigen Gesellschafterin. Es bestehen Rahmenverträge zur Medienversorgung, Wärmelieferung und zur Erbringung von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen mit der WOHNSTADT und der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung.

Des Weiteren ist die Gesellschafterin mit der Geschäftsbesorgung der Gesellschaft betraut.

3. Konzernverhältnisse

Alleingesellschafterin ist die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel.

Konzernobergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, die den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis aufstellt. Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte zum 31. Dezember 2023 einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

4. Honorare des Abschlussprüfers

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

5. Geschäftsführung

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

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

Michael Mahlich

– Geschäftsführer –

Unternehmensbereich:

Immobilienervices

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr 2023 haben die Geschäftsführer keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags wird für das Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 3.641.642,47 EUR an die Gesellschafterin abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2023 in Höhe von 3.641.642,47 EUR zur Verbesserung der Eigenkapitalstruktur in Hinblick auf die geplanten Investitionen in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Kassel, den 05. April 2024

Michael Mahlich

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 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 MET Medien-Energie-Technik GmbH, 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 05. April 2024

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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



1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde auf Veranlassung des Landes Hessen am 15. Mai 2017 gegründet und nahm mit der Eintragung in das Handelsregister seine Tätigkeit auf. Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist die Förderung des Städtebaus und die Entwicklung von Bauland in Gebieten mit Wohnraumdefiziten. Sie erbringt insbesondere alle notwendigen Leistungen mit dem Ziel, Baurecht für Quartiere und Wohnbauflächen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie untersucht in der Phase 1 im Auftrag von Kommunen geeignete Flächen in einer Machbarkeitsstudie bzgl. ihrer Entwicklungspotenziale. In Phase 2 führt sie unter bestimmten Voraussetzungen, nach Beauftragung durch die Kommunen, alle Leistungen zur Entwicklung von Bauland durch. Sie kann als Treuhänder im Sinne des Baugesetzbuches im Auftrag von Kommunen Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, Erbbaurechte begründen, verwalten und beenden.

Mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag.



2. *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Konjunkturelle Weltlage: 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, S. 19 f

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 f

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, S. 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, S. 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.

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



Krieg und Energiekosten als Einschnitt

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

→ Vgl. [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, S. 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 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 zugutekämen. Sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und steigende Baukosten führen zu Stornierungen und hoher Unsicherheit. Eine bedrohliche Verschlechterung der Lage ist gleichwohl wenig wahrscheinlich, da die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und sich nicht zuletzt in einem stärkeren Anstieg der Mieten ausdrückt. Mit nachlassendem Preisdruck im Zuge der Bewältigung der Lieferkettenprobleme und einer Normalisierung der Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Stabilisierung des Zinsniveaus werden sich die Aussichten wieder verbessern. Angesichts von

Überbewertungen auf lokalen Wohnungsmärkten sollten mögliche Preisrückgänge jedoch unter dem Aspekt der Finanzstabilität genauer beobachtet werden.

→ Vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, 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
Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen

3. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2023 wurden für eine Fläche eine Machbarkeitsstudie (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2023 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 41,3 TEUR (Vorjahr 333,5 TEUR) erzielt werden. Der Jahresfehlbetrag beträgt 12,9 TEUR (Vorjahr 2,0 TEUR).



Finanzierung

Die Bauland-Offensive Hessen GmbH ist über ein Cash Pooling bei der Helaba an die Nassauische Heimstätte angebunden. Die Liquiditätsversorgung wird zentral durch das Finanzmanagement der Nassauischen Heimstätte gesteuert.

Darlehen zur Finanzierung von Projekten werden – soweit erforderlich – von der Bauland-Offensive Hessen GmbH bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen aufgenommen und direkt den betreffenden Projekten bei der Bauland-Offensive Hessen GmbH zugeordnet.



4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 41 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 32,1 TEUR von 81,2 TEUR auf 49,1 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 200,0 TEUR werden in unveränderter Höhe ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten mit 4,0 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 10,1 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR aufgrund der abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte in Höhe von 65,8 TEUR.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist von einem negativen Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 15,1 TEUR (Vorjahr 14,3 TEUR) beinhalten Prüfungskosten und Kosten der Veröffentlichung mit 5,0 TEUR sowie Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 10,1 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR geprägt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier nahezu ausschließlich Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, reduzierten sich um 3,6 TEUR von 69,9 TEUR auf 66,3 TEUR.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 47,6 % (Vorjahr 50,6 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 52,4% (Vorjahr 49,4 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozentpunkte erhöht.



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 3,9 TEUR auf 134,2 TEUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 6,2 TEUR (Vorjahr Mittelabfluss 25,3 TEUR) Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung unfertiger Leistungen (Vorleistungen 32,1 TEUR) aus dem Vorjahr. Dem gegenüber haben sich die erhaltenen Anzahlungen um 25,4 TEUR von 62,5 TEUR auf 37,1 TEUR vermindert.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit sind von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen bzw. für die Finanzierung lediglich 3,0 TEUR erfolgten.

Die Finanzlage ist aufgrund der Cashpool-Vereinbarung mit der Muttergesellschaft geordnet und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben.



Ertragslage

Die gegenüber der Planung um rd. 165,8 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen aus dem gleichen Grund von 115,1 TEUR im Jahr 2022 auf 9,2 TEUR im Jahr 2023 gesunken.

Der gegenüber der Planung um rd. 20,0 TEUR niedrigere Aufwand für bezogene Leistungen steht in Zusammenhang mit den nicht realisierten Machbarkeitsstudien und den hier entstehenden Kosten für externe Planungsbüros. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Leistungen um 7,5 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 90,0 TEUR von 110,1 TEUR auf 20,1 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 65,2 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte und um 24,8 TEUR niedrigere Aufwendungen für sonstige Verwaltungskosten zurückzuführen ist.

Durch die im Jahr 2023 gesunkenen Umsatzerlöse und die angefallenen sonstigen Verwaltungskosten weist die BOH einen Jahresfehlbetrag von rd. 12,9 TEUR aus. Somit ist das Ergebnis rd. 14 TEUR niedriger als im Plan.



Finanzielle Leistungsindikatoren

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



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und der Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht und es wurde insgesamt kein positives Jahresergebnis erzielt. Die BOH konnte in der Phase 2 keine Erlöse erwirtschaften, die Erträge resultieren einzig aus Machbarkeitsstudien der Phase 1. Seit dem Jahr 2022 konnte keine neue Machbarkeitsstudie akquiriert werden. Die Gründe hierfür werden im Abschnitt Risikobericht dargelegt. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2023, stellen wir in unseren Erläuterungen zur Ertragslage dar.



5. Risikobericht

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 Unternehmensbereich beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Bauland-Offensive Hessen GmbH.

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 Reputationschäden. 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, ebenso in der Zuständigkeit der Bauland-Offensive Hessen GmbH, 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:

Die Rolle der BOH wird von konkurrierenden Marktteilnehmern in Frage gestellt. Bei der EU-Kommission wurde durch ein Unternehmen bereits im Jahr 2020 eine Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen eingelegt. Seither wurden durch das Land Hessen der EU-Kommission Schriftsätze zur Abwendung der Beschwerde vorgelegt und weitergehende Fragen beantwortet. Eine Entscheidung der Kommission steht noch aus. Die bei der EU-Kommission vorliegende Beschwerde führt bei der BOH zu einer wesentlichen Beschränkung der Geschäftstätigkeit und damit zu ausbleibenden Erlösen. Ein Erfolg der Beschwerde könnte dazu führen, dass das bisherige Geschäftsmodell der Bauland-Offensive wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist und somit einer Modifikation unterzogen werden muss.

Die laufende Beschwerde bei der EU-Kommission hat dazu geführt, dass zur Minimierung von finanziellen Risiken in Abstimmung mit dem betrauenden Land Hessen die aktive Bewerbung von Leistungen der BOH (Phase 1) erheblich reduziert wurde. Seitens des Landes wurden die Anforderungen an die Dokumentationspflichten der Kommunen vor einer möglichen Beauftragung der BOH präzisiert. Eine Reihe von interessierten Kommunen war allerdings nicht in der Lage, die grundstücksbezogenen Vorgänge der vergangenen Jahre gemäß ihrer eigenen Aktenlage so zu dokumentieren, dass sie die Förderung und damit Leistungen der BOH in Anspruch nehmen konnten.

Dies hat dazu geführt, dass seit dem Jahr 2022 keine neue Machbarkeitsstudie (Phase 1) für die BOH akquiriert werden konnten. Sollte sich dieser Trend 2024 fortsetzen, fehlen der BOH dauerhaft Erlöse, um die Kosten der Gesellschaft zu finanzieren.

Das gleiche Unternehmen hatte einen Nachprüfungsantrag zu einem beabsichtigten Abschluss des Entwicklungsvertrages zwischen einer Kommune und der BOH (Inhouse-Vergabe in der Phase 2) gestellt. Im Februar 2021 hat die Vergabekammer des Landes Hessen dem Antrag stattgegeben und den Abschluss des Entwicklungsvertrages untersagt.

Da aus Sicht der Kommune und der BOH die Prüfung der Inhouse-Vergabe durch die Vergabekammer unvollständig war, wurde fristgerecht Beschwerde beim OLG eingelegt. Diese wurde jedoch zurückgenommen, da im Beschwerdeverfahren mit einer langen Verfahrensdauer zu rechnen war, was der Zielsetzung der BOH, zügig Bauland zu mobilisieren, widerspricht.

Daraufhin wurde das Modell der BOH für die Phase 2 modifiziert. Die BOH wird zukünftig nachrangig die Kommunen auch weiterhin bei der Entwicklung schwieriger Flächen im Zuge der Direktvergabe unterstützen, wenn eine vorher durchgeführte öffentliche Ausschreibung erfolglos geblieben ist. In den Jahren 2022 und 2023 wurden keine Flächenentwicklungen an die BOH direkt vergeben. Es ist zu erwarten, dass durch diese Änderung der Verfahrensabläufe auch künftig mit deutlich geringeren Erlösen in der Phase 2 zu rechnen ist als ursprünglich geplant.

Aus beiden Verfahren können der Gesellschaft wirtschaftliche und rechtliche Risiken erwachsen, welche von der BOH getragen werden müssten.

Wichtige Voraussetzung für die kommunale Beratungstätigkeit der BOH ist eine gute Reputation bei ihren Kunden. Daher strebt die BOH jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen und Geschäftspartnern an, die ein berechtigtes Interesse haben, gerade auch wenn es um Konflikte oder Regelverstöße geht. Hierzu wird auch das konzernweite Compliance Hinweisgebersystem genutzt. Auf berechtigte Einwände wird entsprechend reagiert. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt, u. A. durch den Krieg in der Ukraine. Inflation, Zins- und Kostensteigerungen können sich weiter auf die Konjunktur auswirken und in einer steigenden Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen.

Die Gesamtsituation, auch vor dem Hintergrund steigender Inflation und Finanzierungszinsen, macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der BOH zuverlässig einzuschätzen.

Die EU-Kommission hat im Februar 2024 mitgeteilt, dass sie das Verfahren nicht weiterführen und somit ohne Beschluss administrativ abschließen will. Die Auswirkungen dieser Entscheidung auf die Geschäftstätigkeit der BOH werden derzeit geprüft.



Chancen

Die Chancen der Gesellschaft stellen sich wie folgt dar:

Die knappe Zahl an frei bebaubaren Grundstücken, die weiterhin hohen Preise für Wohnbauland und der anhaltende Bedarf an Bauland für bezahlbares Wohnen sowie der politische Wille, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, führen dazu, dass die Leistungen der BOH in Form von Machbarkeitsstudien (Phase I) auch künftig nachgefragt werden.



6. Nachhaltigkeitsbericht

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

Quellen:

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

● 7. *Prognosebericht*

Für das Geschäftsjahr 2024 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 89,2 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von rd. 94,7 TEUR sowie Zinsaufwendungen von rd. 0,5 TEUR gegenüber.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag von rd. -5,9 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers.

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
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
unfertige Leistungen	49.108,51	81.205,22
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	8.900,00
III. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	200.004,73	200.004,73
	249.113,24	290.109,95

PASSIVA	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. VERLUSTVORTRAG	-56.629,49	-54.583,25
III. JAHRESFEHLBETRAG	-12.861,94	-2.046,24
	130.508,57	143.370,51
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	15.121,62	14.339,10
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	37.151,10	62.544,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.331,95	69.855,74
	103.483,05	132.400,34
	249.113,24	290.109,95

Gewinn- und Verlustrechnung

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

EUR	2023	2022
1. UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	41.336,99	333.511,59
2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-32.096,71	-218.458,96
3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	646,85	617,07
4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	0,00	7.500,00
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	20.085,32	110.059,03
6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	2.663,75	948,15
7. ERSTATTETE STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	0,00	-791,24
8. ERGEBNIS NACH STEUERN	-12.861,94	-2.046,24
9. JAHRESFEHLBETRAG	-12.861,94	-2.046,24

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne des §267a HGB mit Sitz in 60596 Frankfurt am Main, Schaumainkai 47. Sie ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 109334.

Der Jahresabschluss wird aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Herstellungskosten angesetzt. Diese wurden auf Basis der Einzelkosten ermittelt.

Sämtliche **Forderungen** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Das **Eigenkapital** wird zum Nominalwert bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Aufgrund der angenommenen Restlaufzeit bis zu einem Jahr wurde auf die Abzinsung mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre verzichtet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Erläuterungen der Bilanz

Aktivseite

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 49.108,51 EUR (i. V. 81.205,22 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

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

Passivseite

Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt wie im Vorjahr 200.000,00 EUR.

Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten wie im Vorjahr die Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie die Erstellung der Steuererklärung.

Verbindlichkeiten

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betreuungsaufträge in Höhe von 37.151,10 EUR (i. V. 62.544,60 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** von 66.331,95 EUR (i. V. 69.855,74 EUR) besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und betrifft vor allem das Cash-Pooling.

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

IV. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** resultieren aus Honoraren für Machbarkeitsstudien für Kommunen und Städte in Hessen bezüglich der Entwicklung von Bauland in Höhe von 41.336,99 EUR (i. V. 333.511,59 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 32.096,71 EUR (i. V. 218.458,96 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 7.320,75 EUR (i. V. 72.520,00 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen resultieren in voller Höhe aus dem Cash-Pooling und betreffen daher verbundene Unternehmen.

V. Sonstige Angaben

1. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Gesellschaft hat mit Wirkung vom 15. Mai 2017 Geschäftsbesorgungsverträge jeweils mit der Nassauischen Heimstätte und der Wohnstadt geschlossen. Gegenstand der Verträge ist die Durchführung von Dienstleistungen zur Förderung des Städtebaus und zur Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen.

Die allgemeinen Verwaltungsleistungen werden von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erbracht. Sie ist alleinige Gesellschafterin.

2. Konzernverhältnisse

Muttergesellschaft ist die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wird unter Anwendung von § 296 Abs. 2 HGB jedoch nicht in den Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte einbezogen. Der Konzernabschluss der Nassauischen Heimstätte wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

3. Prüfungs- und Beratungsgebühren

Die im Aufwand des Geschäftsjahres 2023 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 4.000,00 EUR und für Steuerberatungsleistungen 6.600,00 EUR.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir (bis 18.01.2024)

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

Land Hessen

Elmar Damm

Stv. Vorsitzender / Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Dr. Frank Roland

Stv. Vorsitzender / Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden

Land Hessen

Oliver Baltes

Fachbereich Informationssysteme, Anwendungssysteme, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Jens Bersch

Stv. Vorsitzender / Gesamtbetriebsratsvorsitzender und Betriebsratsvorsitzender Betrieb Süd, Nassauische Heimstätte

Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Stadt Frankfurt am Main

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT und Digitale Transformation
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

Stabstelle:

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

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 800,00 EUR.

Auf die Angabe der den Geschäftsführern im Berichtsjahr gewährten Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Jahres 2023 in Höhe von 12.861,94 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt, den 05. April 2024

Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 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 Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, 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 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. April 2024

Domizil-Revisions AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch

Wirtschaftsprüfer

Schultze

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Bauland-Offensive Hessen GmbH hat sich in seinen Sitzungen durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Entwicklung der Lage der Gesellschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Im Jahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu zwei Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Herr Ministerialdirigent Elmar Damm hat an keiner Sitzung teilgenommen.

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

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

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

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

gez. Elmar Damm und Dr. Frank Roland

Stv. Aufsichtsratsvorsitzende

Frankfurt am Main, den 28.06.2024

Konzern

Finanzbericht 2023



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Konzern-Lagebericht

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



1. Grundlagen des Konzerns

Die Nassauische Heimstätte ist im Unternehmensverbund mit der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel, in allen Geschäftsfeldern der Immobilienwirtschaft tätig. Neben dem Geschäftsfeld Immobilienbewirtschaftung mit der Verwaltung des eigenen Bestandes und dem Portfolio-Management werden vielfältige Leistungen für Dritte rund um die Immobilie angeboten. Dazu gehören das 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. 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. 19f.

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 f.

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, 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 8](#)



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 Wiedervermietungsmieten, 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 8f](#)

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

→ Vgl. [Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 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

Quelle:

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 72.558 (Vorjahr 71.110) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 60.329 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 im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres Konzerns bleiben. Sowohl bei der Neubau- wie auch bei der Bestandspolitik sind hierbei die spezifischen regionalen Besonderheiten und der Bedarf der Zielgruppen, insbesondere infolge der demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, von besonderer Bedeutung.

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsgebiet spiegeln sich in der Zahl der Wohnungswechsel und vor allem in der Leerstandsquote wider. Die durchschnittliche Fluktuationsquote im Konzern beträgt 5,14 %. Die 3-Monats-Leerstände belaufen sich in Abhängigkeit der Situation der Teilmärkte auf durchschnittlich 1,3 % und resultieren insbesondere aus der Investitionstätigkeit.

Der stetig alternde Wohnungsbestand erfordert weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 80,0 Mio. EUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 75,5 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 73,1 Mio. EUR mit einem Fremdkostenanteil von 68,6 Mio. EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 37,22 EUR.



Immobiliennahe Dienstleistungen

Zu den Kerngeschäftsfeldern der MET gehören die Erbringung von Dienstleistungen in der Breitbandkabel- und Satellitenempfangstechnologie (Multimedia), die Erbringung von Versorgungsleistungen im Wärme- und Energiebereich sowie das Geschäftsfeld Messdienstleistungen für die Wärme- und Wasserabrechnung; darüber hinaus hat die Gesellschaft im Auftrag der Unternehmensgruppe die Ausstattung der Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern (Installation und Wartung) vorgenommen und betreibt 37 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Unternehmensgruppe.

Im Multimediabereich wurden im Jahr 2023 Dienstleistungen im Bereich Multimediasversorgung von mehreren Auftraggebern in Anspruch genommen. Wohnungen wurden gebührenpflichtig an das Breitbandnetz angeschlossen oder eine Versorgung mit TV- und Hörfunksignalen gewährleistet.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung gemäß Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) fällt zum 01.07.2024 die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über die Betriebskosten weg.

Entsprechend hat die MET am 08.12.2023 nach intensiven Verhandlungen mit Vodafone ein weitreichendes Vertragswerk erfolgreich unterzeichnet, das der MET auch nach Wegfall der Umlagefähigkeit ab 01.07.2024 nachhaltig Einnahmen ermöglicht. Aus diesen Einnahmen wird auch der in den kommenden 10 Jahren umzusetzende Glasfaserausbau in den Beständen der NHW finanziert. Der Rahmenvertrag von 2014 wird mit Beginn dieses neuen Vertragswerks zum 30.06.2024 beendet.

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

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



Messdienst/Abrechnung von Wasser und Wärme

Im Jahr 2023 wurde die Entwicklung des Geschäftsmodells Selbstabrechnung weiter vorangetrieben. Das Geschäftsfeld bildet die vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung von Messgeräten sowie Ablesung und Abrechnung von Wasser- und Wärmeverbräuchen bei der MET und damit im Konzern ab.

Hierzu wurden in 6.156 Wohnungen im Bestand der Unternehmensgruppe 19.677 Messgeräte im Berichtsjahr getauscht. Durch den in den nächsten Jahren sukzessiv erfolgenden Austausch der bisherigen Messgeräte externer Abrechnungsdienstleister durch eigene Messgeräte wird die Selbstabrechnung auf den Gesamtbestand der Unternehmensgruppe ausgeweitet.

Innerhalb der bestehenden Rahmenverträge des Konzerns mit den für die Unternehmensgruppe tätigen Messdienstleistern hat die MET die Eigenabrechnung im Jahr 2023 für ca. 46.000 WE erbracht.



Rauchwarnmelder

Im Auftrag der Unternehmensgruppe hat die MET im April 2013 einen entsprechenden Rahmenvertrag mit Minol geschlossen. Dieser Rahmenvertrag wurde im Jahr 2023 gekündigt und die MET wurde durch die Geschäftsführung beauftragt das Geschäftsfeld Rauchwarnmelder in Eigenregie umzusetzen.

In allen rund 59.000 auszustattenden Wohnungen der Unternehmensgruppe sind Rauchwarnmelder installiert. Diese werden in den nächsten Jahren nach Beendigung der technischen Nutzungsdauer in Eigenregie durch neue Geräte getauscht und gewartet.



Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2023 Einzelverkäufe von 29 Wohneinheiten. Blockverkäufe erfolgten keine. Restanten aus Einzelprivatisierung in Form von Einzelhäusern und Wohnungen werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

Im Jahr 2022 erfolgte der Verkaufsstart für 224 Eigentumswohnungen im Umlaufvermögen im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung infolge des Ukrainekrieges, insbesondere der enorm gestiegenen Lebenshaltungskosten und der Kreditzinsen, gestalten sich diese Verkäufe weiterhin schwierig. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 19 Eigentumswohnungen verkauft. Seit Vertriebsbeginn konnten insgesamt 26 Eigentumswohnungen veräußert werden.



Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Die Unternehmensgruppe hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 483 Mietwohnungen für den eigenen Bestand begonnen. Davon wurden 45 Wohnungen aus dem Umlaufvermögen übernommen. Die kalkulierten Herstellungskosten für diese Investitionen belaufen sich auf rd. 170 Mio. EUR.

Insgesamt waren im Berichtsjahr 2023, 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. Fertiggestellt werden konnten 556 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 173 Mio. EUR.



Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

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



Modernisierungstätigkeit u. 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 892 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und vereinzelt umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 5,1 Mio. EUR, davon Fremdkosten in Höhe von 4,7 Mio. EUR, in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 23 Wohnungen durch Aufstockungen bezugsfertig hergestellt werden.



Stadtentwicklung

Die Unternehmensgruppe ist treuhänderisch oder beratend an den Standorten Frankfurt am Main, Kassel und Weimar in über 118 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 219 (Vorjahr 224) 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. 27,6 Mio. EUR (Vorjahr rd. 20,8 Mio. EUR) zur Verwendung.

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

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 252,7 Mio. EUR erhöht. Die Veränderungen im Anlagevermögen resultieren aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens von 253,9 Mio. EUR und der Reduzierung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) von 1,6 Mio. EUR.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den um 145,6 Mio. EUR gestiegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten aufgrund von Übergaben von verschiedenen Objekten sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 245,3 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 29 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 82,4 Mio. EUR und außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 16,0 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau aufgrund der jährlichen Bautätigkeit von 170,4 Mio. EUR um 76,6 Mio. EUR auf 247,0 Mio. EUR.

Diesen Erhöhungen stand die Reduzierung der geleisteten Anzahlungen um 6,9 Mio. EUR gegenüber. Diese Reduzierung resultiert aus dem Zuwachs aus der jährlichen Bautätigkeit von 43,1 Mio. EUR reduziert um die Umbuchungsabgänge in Höhe von 50,0 Mio. EUR aufgrund von Bezugsfertigstellungen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten um 2,3 Mio. EUR aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 3,2 Mio. und Investitionen in die Geschäftsgebäude in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Zudem haben sich die Bauvorbereitungskosten um 11,9 Mio. EUR erhöht.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. EUR. Wesentlich war der Abgang bei den flüssigen Mitteln von 14,1 Mio. EUR aufgrund der Reduzierung des Festgeld- und Tagesgeldbestandes. Weiterhin erhöhten sich die Grundstücke mit unfertigen Bauten um 16,2 Mio. EUR aufgrund des Baufortschritts von Eigentumswohnungen. Weiterhin erhöhten sich die unfertigen Leistungen um 9,5 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich um 18,6 Mio. EUR auf 1.215,3 Mio. EUR erhöht. Dies ist auf den Konzernjahresüberschuss des Jahres 2023 von 19,3 Mio. EUR bei einer

Dividendenausschüttung für das Jahr 2022 von 0,8 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Rückstellungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 43 TEUR. Dabei stehen dem Rückgang der Steuerrückstellungen um 1,5 Mio. EUR die Erhöhung bei den sonstigen Rückstellungen um 1,8 Mio. EUR gegenüber. Außerdem haben sich die Rückstellungen für Pensionen um 0,3 Mio. EUR reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 159,4 Mio. EUR und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind um 34,5 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 3,5 Mio. EUR, ebenso stiegen die erhaltenen Anzahlungen um 23,5 Mio. EUR.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2023 ist durch die Ergebnisverwendungen des Jahres 2022 von der Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage in Höhe von 0,7 Mio. EUR, der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 15,0 Mio. EUR sowie einem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 19,3 Mio. EUR geprägt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der um 224,0 Mio. EUR gestiegenen Verbindlichkeiten gesunken und beträgt 36,0 % (Vorjahr 38,3 %).



Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2023 von 126,6 Mio. EUR im Vorjahr um 14,2 Mio. EUR auf 112,4 Mio. EUR reduziert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 133,9 Mio. EUR (i. V. 101,3 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 310,3 Mio. EUR (i. V. 212,6 Mio. EUR), im Wesentlichen infolge von Auszahlungen für Investitionen in Grundstücke, Bestandsgebäude und Neubauten von insgesamt 319,7 Mio. EUR (i. V. 221,3 Mio. EUR) sowie für immaterielle Anlagen von 0,7 Mio. EUR. Diesen Auszahlungen stehen vor allem Einzahlungen für Kaufpreise aus Bestandsveräußerungen von 2,8 Mio. EUR (i. V. 6,9 Mio. EUR) sowie erhaltene Zinsen und Dividenden von insgesamt 5,9 Mio. EUR (i. V. 2,1 Mio. EUR) und Einzahlungen für Investitionszuschüsse von 1,3 Mio. EUR (i. V. 0,0 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist im Geschäftsjahr 2023 einen Mittelzufluss von 162,3 Mio. EUR (i. V. 126,9 Mio. EUR) aus. Den Darlehensaufnahmen von 273,9 Mio. EUR (i. V. 266,1 Mio. EUR) standen Tilgungen von 80,3 Mio. EUR (i. V. 114,4 Mio. EUR) gegenüber, davon 21,9 Mio. EUR (i. V. 28,9 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Die gezahlten Zinsen betragen 30,8 Mio. EUR (i. V. 23,8 Mio. EUR). Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende, unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht, an die Anteilseigner des Mutterunternehmens in Höhe von 0,8 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR).

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



Ertragslage

Der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2023 liegt mit 19,32 Mio. EUR rd. 3,57 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert.

Die Umsatzerlöse liegen mit 439,91 Mio. EUR rd. 6,01 Mio. EUR über dem Vorjahr und lassen sich wie folgt erklären:

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind mit 426,36 Mio. EUR um 14,27 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 10,77 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund von Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen auf Grund Mieterwechseln sowie 0,19 Mio. EUR auf Grund geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten im Zusammenhang mit höheren Energiepreisen um 2,81 Mio. EUR sowie 1,04 Mio. EUR aufgrund von sonstigen Positionen gestiegen.

Die Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken sind um 8,49 Mio. EUR auf 2,72 Mio. EUR gesunken, davon entfallen 3,95 Mio. EUR auf geringere Verkäufe Anlagevermögen und 4,5 Mio. EUR auf geringere Verkäufe Umlaufvermögen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 0,20 Mio. EUR auf 6,58 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen mit 3,26 Mio. EUR leicht über Vorjahr (+0,44 Mio. EUR).

Die Bestandsveränderungen haben sich um 2,40 Mio. EUR gegenüber Vorjahr verringert. Dies liegt insbesondere an den hohen Bestandserhöhungen im Umlaufvermögen im Jahr 2022.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Vorjahr um 3,67 Mio. EUR gestiegen, insbesondere aufgrund aktivierter Bauzinsen in Höhe von 3,08 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 1,34 Mio. EUR unter Vorjahr. Grund hierfür war eine Rückstellungsauflösung für Gewährleistungen im Jahr 2022 in Höhe von 1,0 Mio. EUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 8,61 Mio. EUR zum Vorjahr gesunken. Während die Betriebskosten um 5,63 Mio. EUR aufgrund höherer Energiepreise sowie Einstellung einer Rückstellung für CO₂- Abgaben in Höhe von 2,05 Mio. EUR gestiegen sind, sind die Instandhaltungskosten um 14,51 Mio. EUR gesunken. Grund hierfür sind geringere geplante Plan-Instandhaltungen von 9,52 Mio. EUR sowie eine höhere Aktivierung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung in Höhe von 8,35 Mio. EUR. Dagegen sind die Kosten für den hydraulischen Abgleich um 5,50 Mio. EUR aufgrund von gesetzlichen Anforderungen gestiegen.

Die Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken sind um 10,52 Mio. EUR gesunken. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind insbesondere aufgrund gestiegener Aufwendungen für Wärmelieferungen um 3,45 Mio. EUR gestiegen.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 3,56 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tariferhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der Mitarbeiterkapazität (MAK) im Durchschnitt um rd. 35 auf rd. 842 MAK (inkl. Auszubildende).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 30,34 Mio. EUR rd. 1,05 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.

Das EBITDA liegt bei 151,47 Mio. EUR und somit 19,10 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund von Sonderabschreibungen und Aktivierung von Baukosten für Modernisierungen und Neubauten um 20,98 Mio. EUR gestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 6,48 Mio. EUR aufgrund Neuverschuldung und eines höheren Zinsniveaus angestiegen. Dagegen steht ein Anstieg der Zinserträge gegenüber dem Vorjahr um 3,11 Mio. EUR.

Die Erträge aus Beteiligungen sind um 0,69 Mio. EUR gestiegen.

Die Steuern liegen 0,99 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 14,12 Mio. EUR über dem Planwert für 2023. Hierfür sind insbesondere geringeren Kosten für Instandhaltung in Höhe von 22,14 Mio. EUR sowie geringere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,35 Mio. EUR verantwortlich. Dagegen liegen die Abschreibungen 12,89 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 Konzerns

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 Konzerns 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.

Das nach umfänglicher Diskussion der unterschiedlichen Interessenträger am 23. Juni 2021 vom Bundestag beschlossene und am 01.12.2021 in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat umfängliche Auswirkungen auf das gesamte Geschäftsfeld Multimedia. Die erzwungene schrittweise Beendigung der bisherigen betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit der Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) für den Bestand zum 01.07.2024 und für Neubauten bereits zum 01.12.2021 bedarf einer grundsätzlichen Neuausrichtung und -etablierung eines tragfähigen Geschäftsmodells spätestens zum Juli 2024.

Die MET hat im Geschäftsjahr unter Beteiligung einer externen Rechtsanwaltskanzlei sowie einer in diesem Marktsegment erfahrenen Beratungsgesellschaft neues Geschäftsmodell zu entwickelt, das den grundsätzlich durch das TKMoG geänderten Rahmenbedingungen entspricht, den Kunden der MET eine solide und wettbewerbsfähige Multimediaversorgung ihrer Mieter ermöglicht und für die MET nachhaltig wirtschaftlich tragfähig ist.



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.

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



Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen 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 Unternehmensgruppe relevant:



Umfeld- und marktbezogene Chancen

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



Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

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

Die Abrechnung der Rundfunkversorgung (TV und Radio) bei Bestandsanlagen innerhalb des Konzerns sowie gegenüber Dritten durch die MET wird bis zum 30. Juni 2024 im Sammelinkasso erfolgen und innerhalb der Betriebskosten seitens des Vermieters abgerechnet.



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 zukunftssichernd 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 Nachhaltigkeitsberichts 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 in der Unternehmensgruppe Kosten für Instandhaltung in Höhe von 84,4 Mio. EUR (Fremdkosten u. Handwerkerservice) sowie Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 104,5 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 beläuft sich gemäß aktueller Planung auf einen Baubeginn von 511 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Die kalkulierten Herstellkosten betragen 299 Mio. EUR. Weiterhin ist der Baubeginn von 125 Wohnungen und im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen entweder an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestandes 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 Konzernjahresüberschuss von 26,3 Mio. EUR gerechnet.

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

●

	IST 2023	Plan 2024
Sollmieten	310,7	323,6
Erlösschmälerungen	10,9	10,3
Instandhaltungsaufwendungen	75,5	77,7
Personalaufwand	76,1	83,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	30,3	34,7
Zinsaufwendungen	31,3	38,0
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	19,3	26,3

● Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen bei rd. 35,2 % prognostiziert.

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



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

In der Gesellschafterversammlung 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 gleichfalls unverändert bei 31 %. 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

KONZERN

Corporate Governance Bericht

mit Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023
nach dem Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Landes
Hessen

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

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und ihre
Tochtergesellschaften Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH,
NH-Projektstadt GmbH, Medien-Energie-Technik GmbH (MET) und die Bauland-Offensive
Hessen GmbH haben im Geschäftsjahr 2023 den Empfehlungen des Public Corporate
Governance Kodex des Landes Hessen in der Fassung vom 09. November 2015 entsprochen
und werden den geltenden Empfehlungen auch künftig entsprechen mit Ausnahme
folgender Empfehlung(en):

Referenz PCGK	Inhalt	Begründung für Abweichung
Nr. 5.1.1	Überprüfung der Qualität und Effizienz der Tätigkeiten des Überwachungsorgans sowie Überwachung der zur Umsetzung beschlossenen Maßnahmen.	Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss des Tagesordnungspunktes 10 vom 13.12.2023 die Durchführung der Qualitäts- und Effizienzprüfung im ersten Quartal 2024 beschlossen.
Nr. 5.1.8	Keine Übertragung der Entscheidungskompetenz auf Ausschüsse des Überwachungsorgans.	Im Zuge der Einführung des PCGK und der damit einhergehenden Überarbeitung der Geschäftsordnungen wurde diese Vorgabe weitestgehend umgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Ankauf von Grundstücken (zwischen 10 Mio. € und 20 Mio. €) sowie der Erwerb von Immobilien bzw. schlüsselfertigen Projektentwicklungen (zwischen 20 Mio. € und 60 Mio. €) in der Nassauischen Heimstätte, um diesbezüglich schneller und damit einhergehend wettbewerbsfähiger am Markt agieren zu können.
Nr. 5.2.1	Mitglieder eines Überwachungsorgans sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.	Jedes Aufsichtsratsmitglied verpflichtet sich, zwecks Erstellung der Entsprechenserklärung jährlich zum 01.01. Organfunktionen wie Aufsichtsratsstätigkeiten oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern gegenüber der Gesellschaft (d. h. dem Aufsichtsratsvorsitzenden) kundzutun und zu erläutern, warum hierdurch keine Interessenkonflikte entstehen. Im Geschäftsjahr 2023 ist jedes Aufsichtsratsmitglied dieser Verpflichtung nachgekommen. Herr Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Herr Oberbürgermeister Mike Josef, Herr Sebastian Papke und Frau Elke Voitl haben Funktionen bei einem wesentlichen Wettbewerber gemeldet und zeitgleich aufgezeigt, warum hierdurch kein Interessenkonflikt entsteht.

Offenlegung der Vergütungen (Vergütungsbericht)

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

Name	Festvergütung	Tantieme kurzfristig	Tantieme langfristig	Nebenleistungen	Jährlich vereinbartes Gesamtbrutto
Herr Dr. Thomas Hain	233.225,37 €	51.000,00 €	9.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	328.225,37 €
Frau Monika Fontaine-Kretschmer	209.979,00 €	42.450,00 €	6.000,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	293.429,00 €
Herr Dr. Constantin Westphal	209.979,00 €	45.000,00 €	4.910,00 €	- Dienstwagen - jährlicher Versorgungsbeitrag i.H.v. 35.000,00 €	294.889,00 €

Im Jahr 2023 ist kein Mitglied der Geschäftsführung ausgeschieden. Infolgedessen wurde keinem der Mitglieder der Geschäftsführung eine Leistungszusage für den Fall der Beendigung der Tätigkeit gegeben.

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

Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder:

Name	Sitzungsgeld (inkl. Ausschüsse / Tochtergesellschaften)
Staatsminister Tarek Al-Wazir	720,00 €
Herr Jens Bersch	720,00 €
Stadtrat Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (ab 01.09.2023)	0,00 €*
Herr Oliver Baltes	720,00 €
Ministerialrätin Dagmar Brinkmann	400,00 €
Ministerialdirigent Dr. Michael Bruder	240,00 €
Herr Ulrich Caspar	320,00 €
Ministerialdirigent Elmar Damm	320,00 €
Herr Uwe Eckart	240,00 €
Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann	240,00 €
Frau MdL Birgit Heitland (ab 12.04.2023)	0,00 €
Oberbürgermeister Mike Josef (bis 01.09.2023)	0,00 €
Herr Guido Jurock	160,00 €
Regierungsdirektor Dr. Johannes Kalusche	560,00 €
Herr MdL Heiko Kasseckert	240,00 €
Herr Wolfgang Koberg	400,00 €
Stadtverordneter Sebastian Papke	560,00 €
Ministerialrat Dr. Frank Roland	960,00 €
Frau Simone Stock	240,00 €
Herr Ulrich Türk	560,00 €
Stadträtin Elke Voitl	480,00 €
Regierungspräsident Mark Weinmeister	240,00 €

*) verzichtet auf das Sitzungsgeld

Anteil der Frauen im Aufsichtsrat (Nr. 6.1)

Der Aufsichtsrat bestand zum 31.12.2023 aus 21 Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehörten 5 Frauen an. Der Frauenanteil betrug also 23 v. H.

Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVA		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Software		1.244.632,00	801.622,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.428.656.024,81		2.283.019.601,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Geschäfts- und anderen Bauten	104.138.583,87		106.440.197,13
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. Bauten auf fremden Grundstücken	158.880,99		7.445,29
6. technische Anlagen	10.825.516,72		10.082.032,06
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.219.320,35		5.098.534,88
8. Anlagen im Bau	246.938.544,64		170.368.644,67
9. Bauvorbereitungskosten	34.143.999,96		22.248.139,88
10. geleistete Anzahlungen	104.942.320,60		111.838.162,34
		2.971.457.699,05	2.717.561.523,42
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00		215.600,00
2. Beteiligungen	548.477,61		556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79		41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	62.021,48		72.136,18
		42.096.173,88	42.113.881,26
		3.014.798.504,93	2.760.477.026,68
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	43.324.379,84		63.284.548,96
2. Bauvorbereitungskosten	2.817.049,57		3.130.761,41
3. unfertige Erschließungsmaßnahmen	2.515.543,16		2.515.543,16
4. Grundstücke mit unfertigen Bauten	43.365.980,46		27.179.841,79
5. unfertige Leistungen	125.407.037,47		115.901.575,08
6. andere Vorräte	3.346.077,40		2.192.743,80
		220.776.067,90	214.205.014,20
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	5.367.660,63		4.015.154,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.263.905,41		1.398.430,72
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.821.322,57		1.735.062,97
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15		43.649,94
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	66.331,95		69.855,74
6. sonstige Vermögensgegenstände	14.273.681,54		10.217.761,34
		22.852.295,25	17.479.915,60
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		112.553.441,88	126.616.194,70
		356.181.805,03	358.301.124,50
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		2.762.345,89	2.280.749,20
		3.373.742.655,85	3.121.058.900,38

PASSIVA		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		127.430.070,00	127.430.070,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		392.821.008,48	392.821.008,48
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	66.990.875,13		66.263.246,48
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	340.162.325,39		325.119.668,44
		607.622.471,17	591.852.185,57
		1.127.873.549,65	1.112.103.264,05
IV. BILANZGEWINN		71.464.763,25	69.269.857,10
		1.199.338.312,90	1.181.373.121,15
V. ANTEILE ANDERER GESELLSCHAFTER		15.913.793,56	15.327.281,31
		1.215.252.106,46	1.196.700.402,46
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		1.296.019,98	0,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.800.748,00		8.144.899,00
2. Steuerrückstellungen	144.045,03		1.669.621,80
3. sonstige Rückstellungen	31.754.206,16		29.927.391,35
		39.698.999,19	39.741.912,15
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01		1.244.532.389,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61		453.346.490,46
3. erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26		137.908.771,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.150.336,38		9.341.272,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.330.079,19		11.805.191,78
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.124.049,09		5.816.846,49
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.682.176,70		1.801.977,62
		2.088.512.619,24	1.864.552.939,45
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		28.982.910,98	20.063.646,32
		3.373.742.655,85	3.121.058.900,38

Gewinn- und Verlustrechnung

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

		31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	426.355.152,43		412.087.221,09
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.715.299,00		11.201.586,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.577.614,35		6.782.469,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.263.968,15		2.825.758,59
		438.912.033,93	432.897.035,50
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		29.538.019,46	31.936.405,25
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		15.595.988,75	11.929.228,44
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		2.492.372,59	3.831.060,33
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	196.600.054,89		205.213.696,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.083.395,53		31.598.574,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.915.264,80		7.462.240,76
		228.598.715,22	244.274.512,23
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	59.894.630,72		57.678.118,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	16.233.727,48		14.886.868,72
		76.128.358,20	72.564.987,21
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		106.547.572,18	85.571.230,70
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		30.341.080,07	31.386.408,26
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		2.125.686,62	1.440.180,84
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		1.450,29	1.696,63
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		3.756.971,79	647.785,21
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		31.280.957,48	24.797.608,48
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		90.674,17	1.042.058,02
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		19.435.166,11	23.046.587,30
15. SONSTIGE STEUERN		115.692,19	155.978,99
16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS		19.319.473,92	22.890.608,31
17. GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		52.731.801,58	47.173.640,45
18. AUF ANDERE GESELLSCHAFTER ENTFALLENDE GEWINNE/VERLUSTE		586.512,25	794.391,66
19. KONZERNBILANZGEWINN		71.464.763,25	69.269.857,10

Konzern- Kapitalflussrechnung

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

TEUR		2023	2022
1.	Jahresüberschuss	19.319	22.891
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	106.548	85.571
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.388	-5.057
4.	+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-1.235	-910
5.	+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-54.377	-20.722
6.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	39.870	2.725
7.	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.520	-4.796
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	27.523	24.148
9.	- Sonstige Beteiligungserträge	-2.126	-1.440
10.	+ Ertragsteueraufwand	91	1.042
11.	- Ertragsteuerzahlungen	-1.616	-2.189
12.	= CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	133.865	101.263
13.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-749	-272
14.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.810	6.956
15.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-319.698	-221.328
16.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	109	6
17.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2
	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	1.296	0
18.	+ Erhaltene Zinsen	3.758	649
19.	+ Erhaltene Dividenden	2.126	1.440
20.	= CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-310.348	-212.551
21.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	273.931	266.082
22.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-58.414	-85.538
23.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-21.925	-28.906
24.	- Gezahlte Zinsen	-30.848	-23.755
25.	+/- Auszahlungen/Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten im Cashpool	307	132
26.	- gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-768	-1.111
27.	= CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	162.283	126.904
28.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.200	15.616
29.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	126.616	111.000
30.	= FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	112.416	126.616
	ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELFONDS		
		31.12.22	31.12.21
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	112.554	126.616
	Jederzeit fällige Verbindlichkeiten (·) gegenüber Kreditinstituten	-138	0
		112.416	126.616

Konzern- Eigenkapitalspiegel

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

EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungsrücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- Gewinn		
STAND AM 01.01.2023	127.430.070,00	392.821.008,48	66.263.246,48	200.469.270,65	325.119.668,44	69.269.857,10	15.327.281,31	1.196.700.402,46
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-767.769,92	0,00	-767.769,92
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	727.628,65	0,00	15.042.656,95	-15.770.285,60	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.732.961,67	586.512,25	19.319.473,92
STAND AM 31.12.2023	127.430.070,00	392.821.008,48	66.990.875,13	200.469.270,65	340.162.325,39	71.464.763,25	15.913.793,56	1.215.252.106,46

Konzern- Eigenkapitalspiegel

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

EUR	Eigenkapital des Mutterunternehmens						Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
	Gewinnrücklagen							
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gesellschafts- vertragliche Rücklage	Bau- erneuerungsrücklage	andere Gewinn- rücklage	Bilanz- Gewinn		
STAND AM 01.01.2022	127.430.070,00	392.821.008,48	65.314.567,73	200.469.270,65	277.682.222,23	96.670.535,33	14.532.889,65	1.174.920.564,07
Ausschüttungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.110.769,92	0,00	-1.110.769,92
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	0,00	0,00	948.678,75	0,00	47.437.446,21	-48.386.124,96	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.096.216,65	794.391,66	22.890.608,31
STAND AM 31.12.2022	127.430.070,00	392.821.008,48	66.263.246,48	200.469.270,65	325.119.668,44	69.269.857,10	15.327.281,31	1.196.700.402,46

Konzernanhang

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

I. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss umfasst das Mutterunternehmen Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main (im Folgenden Nassauische Heimstätte genannt), das Tochterunternehmen WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (im Folgenden WOHNSTADT genannt), das Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH (im Folgenden NH ProjektStadt genannt) und das Tochterunternehmen MET Medien-Energie-Technik GmbH (im Folgenden MET genannt). Die Jahresabschlüsse dieser vier in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 wurden einheitlich nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

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

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

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

II. Konsolidierungskreis

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

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 sind neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen worden:

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

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

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

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Bauland-Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main	131	100,00	-13	42	249
Garagen- Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Frankfurt am Main	6.287	60,00	196	348	6.409

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

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital	Anteil am Kapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Umsatzerlöse	Bilanzsumme
	TEUR	%	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnungsbaugesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ¹⁾	4.071	33,33	46	1.015	4.796

¹⁾ Stand vom 31.12.2023

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

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

III. Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

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

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Unternehmen WOHNSTADT, NH ProjektStadt und MET sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2023 aufgestellt.

IV. 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 8,4 Mio. EUR aktiviert.

Latente Steuern

Zwei von den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Bei diesen bestehen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Konzernbilanz nicht angesetzt werden, da von dem Ansatzwahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird. Auf die Aktivierung latenter Steuern auf die vorhandenen körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wird ebenfalls verzichtet. Für die durch die Kapitalkonsolidierung bewirkte Verminderung der Unterschiede zwischen den Ansätzen der Grundstücke der WOHNSTADT in Handels- und Steuerbilanz wird kein passiver latenter Steuerposten im Konzernabschluss gebildet, weil insofern keine Steuerbelastung entstehen wird. Die Bewertung der latenten Steuern wird mit einem Steuersatz in Höhe von 31,647 % (Nassauische Heimstätte) bzw. 29,125 % (WOHNSTADT) vorgenommen.

Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die unter den **anderen Vorräten** erfassten Heizölvorräte betreffen Mietwohnungen und sind unter Anwendung des Fifo-Verfahrens zu Anschaffungskosten bewertet. Die **geleisteten Anzahlungen** sind zum Nennwert angesetzt. Sämtliche **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Bei allen Einzelposten wurde das Niederstwertprinzip beachtet.

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

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

Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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 % (Vorjahr 0,0 %), als Rententrend 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) verwendet. Es wird wie im Vorjahr von einer Fluktuation von 0 ausgegangen.

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

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

In 2023 hat der Konzern an die Beamtenversorgungskasse Kurhessen-Waldeck, Kassel, Umlagezahlungen in Höhe von 195 TEUR (ausschließlich für die ehemaligen Geschäftsführer und deren Hinterbliebene) geleistet.

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

In Fällen, in denen Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte einen Altersteilzeitvertrag abschließen konnten, kamen nachstehende Regelungen zum Einsatz. Die Mitarbeiter arbeiten während der ersten Phase ihrer Altersteilzeit (Arbeitsphase) zu 100 % und sind während der zweiten Phase von der Arbeitsleistung freigestellt (Freistellungsphase), sogenanntes Blockmodell. Die Mitarbeiter erhalten während der gesamten Altersteilzeit-

Phase die Hälfte ihres bisherigen Entgelts sowie zusätzliche Aufstockungsbeträge in Höhe von 35 % (inkl. Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung). Die Dauer der Altersteilzeit beträgt dabei höchstens 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 Sabbatjahr 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.

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

V. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

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

Nassauische Heimstätte

Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	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	9.733.078,23	748.522,34	0,00	0,00	10.481.600,57	8.931.456,23	305.512,34	0,00	9.236.968,57	1.244.632,00	801.622,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.897.504.685,59	109.902.419,88	-1.765.791,15	135.371.829,05	4.141.013.143,37	1.614.485.083,84	98.395.165,10	-523.130,38	1.712.357.118,56	2.428.656.024,81	2.283.019.601,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	141.399.393,73	946.274,17	0,00	38.149,10	142.383.817,00	34.959.196,60	3.286.036,53	0,00	38.245.233,13	104.138.583,87	106.440.197,13
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. Bauten auf fremden Grundstücken	53.246,08	140.291,56	0,00	13.786,66	207.324,30	45.800,79	2.642,52	0,00	48.443,31	158.880,99	7.445,29
6. technische Anlagen und Maschinen	19.922.811,25	1.949.592,07	0,00	1.222.362,84	23.094.766,16	9.840.779,19	2.428.470,25	0,00	12.269.249,44	10.825.516,72	10.082.032,06
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.659.632,11	4.165.526,60	-1.824.710,74	0,00	21.000.447,97	13.561.097,23	2.044.126,13	-1.824.095,74	13.781.127,62	7.219.320,35	5.098.534,88
8. Anlagen im Bau	170.368.644,67	116.947.929,80	0,00	-40.378.029,83	246.938.544,64	0,00	0,00	0,00	0,00	246.938.544,64	170.368.644,67
9. Bauvorbereitungskosten	22.265.645,72	16.399.689,25	-28.824,70	-4.389.385,16	34.247.125,11	17.505,84	85.619,31	0,00	103.125,15	34.143.999,96	22.248.139,88
10. geleistete Anzahlungen	111.838.162,34	43.137.013,25	0,00	-50.032.854,99	104.942.320,60	0,00	0,00	0,00	0,00	104.942.320,60	111.838.162,34
	4.390.470.986,91	319.698.007,98	-3.728.196,46	41.821.197,83	4.748.261.996,26	1.672.909.463,49	106.242.059,84	-2.347.226,12	1.776.804.297,21	2.971.457.699,05	2.717.561.523,42
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	215.600,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.600,00	215.600,00
2. Beteiligungen	2.289.837,40	0,00	-7.592,68	0,00	2.282.244,72	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	548.477,61	556.070,29
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	0,00	0,00	0,00	0,00	41.270.074,79	41.270.074,79
4. sonstige Ausleihungen	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
	43.847.648,37	0,00	-17.707,38	0,00	43.829.940,99	1.733.767,11	0,00	0,00	1.733.767,11	42.096.173,88	42.113.881,26
	4.444.051.713,51	320.446.530,32	-3.745.903,84	41.821.197,83	4.802.573.537,82	1.683.574.686,83	106.547.572,18	-2.347.226,12	1.787.775.032,89	3.014.798.504,93	2.760.477.026,68

¹⁾ Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

Auf die Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2023 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 808 TEUR (i. V. 551 TEUR).

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

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 125,1 Mio. EUR (i. V. 115,9 Mio. EUR). Im Übrigen umfassen die unfertigen Leistungen in Arbeit befindliche Betreuungsaufträge.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Bilanzausweis		davon	
		Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen Gesellschafter	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.821.322,57	0,00	628.367,73	0,00
	(1.735.062,97)	0,00	(494.702,11)	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.393,15	0,00	0,00	15.101,85
	(43.649,94)	0,00	0,00	(13.562,88)
Sonstige Vermögensgegenstände	14.273.681,54	9.286.250,50	28.579,50	31.764,67
	(10.217.761,34)	(7.610.367,23)	(28.579,50)	(27.646,45)
	16.154.397,26	9.286.250,50	656.947,23	46.866,52
	(11.996.474,25)	(7.610.367,23)	(523.281,61)	(41.209,33)

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten abgegrenzte Zinserträge in Höhe von 306 TEUR (i. V. 328 TEUR) und Steuererstattungsansprüche in Höhe von 5.281 TEUR (i. V. 3.965 TEUR).

Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Bardividenden vom Konzernmutterunternehmen Nassauische Heimstätte in Höhe von 768 TEUR (i. V. 1.111 TEUR) ausgeschüttet.

Gewinnrücklage

Mit Wirkung des Beschlusses der 38. Sitzung der Gesellschafterversammlung des Mutterunternehmens vom 13. Juli 2023 sind 768 TEUR des Jahresüberschusses 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 10,0 Mio. EUR sind in die andere Gewinnrücklage eingestellt worden. Der verbleibende Anstieg der Gewinnrücklage resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von 5,0 Mio. EUR des konsolidierten Tochterunternehmens MET.

Der Anstieg der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in Höhe von 0,7 Mio. EUR resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses 2022 des konsolidierten Tochterunternehmens WOHNSTADT.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dass 8,7 Mio. EUR von insgesamt 9,2 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2023 der Nassauischen Heimstätte in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

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

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 7.801 TEUR (Vorjahr 8.145 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 74 TEUR (Vorjahr 345 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit für die Jahre 2020 und 2023.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Baukosten von Eigentumsmaßnahmen mit 3,8 Mio. EUR (i. V. 3,9 Mio. EUR), Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit 2,1 Mio. EUR (i. V. 2,7 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 3,9 Mio. EUR (i. V. 9,4 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen 5,6 Mio. EUR (i. V. 5,6 Mio. EUR) und Altersteilzeit 2,2 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR). Darüber hinaus erfolgte zum 31.12.2023 erstmalig die Bildung von Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich (5,0 Mio. EUR) und für die CO₂-Kostenerstattung (2,1 Mio. EUR).

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Sicherung

	Bilanzausweis		Restlaufzeit		davon
	EUR (Vorjahr)	bis zu einem Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als ein Jahr EUR (Vorjahr)	davon mehr als fünf Jahre EUR (Vorjahr)	durch Grundpfandrechte gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01 (1.244.532.389,26)	65.497.975,60 (52.054.470,54)	1.338.427.070,41 (1.192.477.918,72)	1.005.042.752,22 (897.684.709,52)	1.106.903.387,75 (947.404.532,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61 (453.346.490,46)	9.014.602,01 (6.735.525,31)	478.875.319,60 (446.610.965,15)	441.554.530,03 (416.859.250,64)	213.551.988,71 (178.226.524,21)
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26 (137.908.771,20)	158.632.897,13 (135.130.658,07)	2.778.113,13 (2.778.113,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	2.053.225.977,88 (1.835.787.650,92)	233.145.474,74 (193.920.653,92)	1.820.080.503,14 (1.641.866.997,00)	1.446.597.282,25 (1.314.543.960,16)	1.320.455.376,46 (1.125.631.057,03)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
		gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.403.925.046,01 (1.244.532.389,26)	133.082.570,90 (141.370.669,38)	352.698,64 (463.815,86)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	487.889.921,61 (453.346.490,46)	50.762.045,31 (50.857.474,92)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	161.411.010,26 (137.908.771,20)	597.893,45 (597.893,45)	4.500,00 (4.500,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.330.079,19 (11.805.191,78)	28.885,25 (3.131,36)	0,00 (0,00)
	2.068.556.057,07	184.471.394,91	357.198,64
	(1.847.592.842,70)	(192.829.169,11)	(468.315,86)

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 12,1 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling mit einem nicht konsolidierten Unternehmen (Garagenbau) in Höhe von 6,1 Mio. EUR (i. V. 5,8 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 1.033 TEUR (i. V. 1.211 TEUR) aus Steuern. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betreffen mit 124,5 Mio. EUR (i. V. 121,7 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 10,8 Mio. EUR erhöht; dies resultiert im Wesentlichen aus Neu- und Anschlussvermietungen, Mieterhöhungen auf Grund von Anhebungen der Mieten von nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und Modernisierung.

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren mit 2,7 Mio. EUR (i. V. 6,6 Mio. EUR) aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten des Anlagevermögens; nach Abzug der darauf entfallenden Aufwendungen verbleiben Buchgewinne in Höhe von 1,4 Mio. EUR (i. V. 5,5 Mio. EUR).

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten liegt im Bundesland Hessen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Aufwandsberichtigungen früherer Jahre von 0,5 Mio. EUR, Erträge aus Zahlungseingängen bereits abgeschriebener Forderungen von 0,3 Mio. EUR, Erträge aus Teilschulderlassen von 1,2 Mio. EUR und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 11,3 Mio. EUR (i. V. 11,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 4,6 Mio. EUR (i. V. 3,9 Mio. EUR).

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten von 16,0 Mio. EUR.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Raumkosten von 4,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 4,2 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,9 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 2,7 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,6 Mio. EUR sowie Dienste Dritter von 4,6 Mio. EUR. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten.

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** betreffen 3 TEUR (i. V. 18 TEUR) verbundene, nicht konsolidierte Unternehmen.

Von den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 88 TEUR (i. V. 235 EUR). Der Zinsaufwand gegenüber verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen beträgt 197 TEUR (8 TEUR).

VII. Sonstige Angaben

1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 458,3 Mio. EUR (i. V. 606,0 Mio. EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gliedern sich wie folgt:

in Mio. EUR	Restlaufzeiten davon			
	Gesamt	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	mehr als 5 Jahr
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	440,0	160,9	278,9	113,3
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH	16,7	10,2	6,5	3,2
MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH	1,6	1,5	0,1	0,0

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

Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen in Höhe von 56,7 Mio. EUR werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaften auf einem separaten Treuhandsammelkonto verwahrt.

Treuhandvermögen

Die für Städte und Gemeinden durchgeführte Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen führten per 31. Dezember 2023 zu erhaltenen, noch nicht verwendeten Mitteln von 38.614.649,01 EUR (i. V. 13.505.121,20 EUR). Diese stellen treuhänderisch verwaltete Vermögen dar, die daher nicht in der Bilanz des Konzerns verbucht werden. Die bis zum 31. Dezember 2023 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. - Verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 408.862.208,20 EUR (i. V. 390.453.605,30 EUR).

2. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr wurden Zinsen in Höhe von 30.849 TEUR gezahlt. Im Geschäftsjahr wurden Ertragssteuerzahlungen in Höhe von 1.616 TEUR geleistet. Bezüglich des Periodenergebnisses wird auf die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung verwiesen.

Der Finanzmittelfonds besteht zum 31. Dezember 2023 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 112.553 TEUR. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen in Höhe von 1.235 TEUR umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten für noch nicht bezahlte Investitionen im Anlagevermögen.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2023 als Aufwand erfasste Honorar für Leistungen gegenüber dem Mutterunternehmen und den vollkonsolidierten Tochterunternehmen verteilt sich auf die einzelnen Leistungskategorien wie folgt:

	TEUR
Abschlussprüfungen (davon aus Prüfung nicht konsolidierter Tochterunternehmen 9 TEUR)	128
andere Bestätigungsleistungen	6
Steuerberatung	108
sonstige	2
	244

4. 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 7 (i. V. 9). Von den 874 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 741 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 133.

	2022	2023
Lohnempfänger	105	133
Angestellte	730	741
INSGESAMT	835	874

5. Aufsichtsrat

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

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 des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 25.278,54 EUR (i. V. 24.055,02 EUR).

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

An ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene wurden im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 341.870,95 EUR (i. V. 356.607,63 EUR) geleistet. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 7,0 Mio. EUR (i. V. 7,1 Mio. EUR).

8. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

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 einer Dividende am 05. Juli 2023	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

KONZERN

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Diese sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (Angaben zur Frauenquote).

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

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

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 05. April 2024

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer