

Bauland-Offensive Hessen

Finanzbericht 2021



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Lagebericht

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

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

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage 2021: Corona prägt wirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft erholt sich zunehmend von der Corona-Krise, ihre Auswirkungen prägen jedoch weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften erholte sich der private Konsum im Zuge sinkender Neuinfektionen und rascher Impffortschritte ab dem zweiten Quartal. Jedoch führten seit Beginn des Jahres zunehmende Liefer- und Kapazitätsengpässe zu Störungen in den Wertschöpfungsketten und bremsen die Industrieproduktion in vielen Ländern. Mit zunehmender Eindämmung der Pandemie sowie einer Normalisierung der pandemiebedingt verschobenen Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen dürften die Einschränkungen des Angebots im Jahr 2022 geringer werden und die Erholung der Weltwirtschaft weiter voranschreiten.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 11 f.

Während die ökonomischen Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend geringer ausfallen, verschärft der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und dämpft das wirtschaftliche Wachstum. Insgesamt erwartet der Sachverständigenrat für 2022 ein weltweites Wachstum von 3,3 %.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 17

Euro-Raum: Wirtschaftliche Aktivität hat sich erholt

Viele Mitgliedsstaaten des Euro-Raums waren Anfang 2021 von einer erneuten Verschärfung des Infektionsgeschehens betroffen. Über den Sommer hat sich die wirtschaftliche Aktivität dann kräftig erholt. Im zweiten Quartal 2021 lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) noch 2,7 % unter dem Vorkrisenniveau vom vierten Quartal 2019.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 35

Für 2022 erwartet der Sachverständigenrat Zuwachsraten des BIP von 2,9 %. Das im Vergleich zum weltweiten Wachstum geringere Wachstum für den Euro-Raum kann auf stärkere wirtschaftliche Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine als in den anderen Regionen der Erde zurückgeführt werden.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 20, 30

Die Verbraucherpreisinflation stieg auf 2,4 %. Im Lauf des Jahres wird diese leicht sinken und sich im Jahresschnitt auf 2,1% einpendeln.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 11

Während der Corona-Krise sind Beschäftigung und Erwerbslosigkeit im Euro-Raum trotz der starken pandemiebedingten Einbrüche in der Wertschöpfung relativ stabil geblieben. Der Beschäftigungsstand lag im 2. Quartal 2021 noch 1,2 % unter seinem Vorkrisenniveau von 161,3 Millionen Personen. Die Erwerbslosenquote lag im August bei 7,5 % und damit fast wieder auf dem Vorkrisenniveau von 7,4 % im Februar 2020. Die Bruttolöhne stiegen im 2. Quartal 2021 um 10,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal, nachdem sie 2020 um rund 8,0 % gefallen waren. Die dynamische Erholung der Gesamtwirtschaft im Euro-Raum wird von einem starken Anstieg der Verbraucherpreise begleitet.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 36 f.

Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist weiter stark von den Folgen der Pandemie beeinflusst. Nach dem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Frühjahr 2020 war der erneute Rückgang im Winter 2020/21 zwar weniger stark ausgeprägt, unterbrach jedoch die konjunkturelle Erholung. Zudem bremsten ab dem Frühjahr Liefer- und Kapazitätsengpässe in den globalen Wertschöpfungsketten zunehmend die Produktion in der deutschen Industrie.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 49

Im Jahr 2021 ist das BIP in Deutschland um 2,9 % gewachsen, wobei die angebotsseitigen Engpässe einen Teil der im Frühjahr prognostizierten industriellen Erholung in das nächste Jahr verschoben.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 46

Für 2022 wird ein Wachstum von 1,8 % erwartet. Somit dürfte das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 erst zu Beginn im 3. Quartal des Jahres 2022 erreicht . Das liegt zum einen daran, dass im 1. Quartal 2022 die privaten Konsumausgaben coronabedingt gesunken sind und der infektions- und quarantänebedingte Arbeitsausfall die Wertschöpfung beeinträchtigt hat. Zum anderen dämpft der russische Angriffskrieg die wirtschaftliche Aktivität in vielfältiger Weise, beeinträchtigt die Industrieproduktion sowie trägt zum Anstieg der Energie- und Verbraucherpreise bei. Ab dem 2. Quartal 2022 erwartet der Sachverständigenrat eine teilweise Verbesserung der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland aufgrund der zu erwartenden Erholung der privaten Konsumausgaben.

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 50-52

Zudem erhöht der russische Angriffskrieg den inflationären Druck, somit rechnet der Sachverständigenrat mit einem Anstieg der Inflationsrate auf 6,1 % (2022).

→ Vgl. aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023 des Sachverständigenrats, Seite 1

Länger anhaltende angebotsseitige Engpässe, höhere Lohnabschlüsse und steigende Energiepreise bergen jedoch das Risiko, dass eigentlich temporäre Preistreiber zu höheren Inflationsraten führen könnten.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 1, 46

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung unterliegt bedeutenden Risiken. Erneute umfassende pandemiebedingte Einschränkungen oder länger anhaltende Liefer- und Kapazitätsengpässe könnten die Erholung stärker beeinträchtigen als in der Prognose unterstellt. Wenn die Engpässe aber schneller überwunden werden, eröffnen sich Chancen, dass die aufgestaute Konsum- und Investitionsnachfrage für einen dynamischeren Aufschwung sorgt.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 1

Arbeitslosigkeit: Leichter Rückgang in 2021

Der Arbeitsmarkt hat sich seit Anfang 2021 positiv entwickelt, unterliegt aber weiterhin großer Unsicherheit. Insbesondere die Corona-Pandemie stellt ein erhebliches Risiko dar . Die Erwerbstätigkeit stieg zwischen Januar und August 2021 um rund 279 000 Personen (+0,6 %). Die Arbeitslosigkeit sank von rund 2,8 Millionen Personen im Januar 2021 auf 2,5 Millionen Personen im Oktober. Diese positive Entwicklung wird sich Prognosen zufolge in den kommenden Monaten fortsetzen. Ein Beleg dafür ist, dass die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen zuletzt deutlich gestiegen ist – von 578.000 im Oktober 2020 auf ca. 778.000 im Oktober 2021. Für 2022 erwartet der Sachverständigenrat eine Zunahme der Erwerbstätigkeit um rund 481 000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote fiel von 5,9 % in 2020 auf 5,7 % in 2021. In 2022 wird sie vermutlich auf 5,1 % fallen.

→ Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2021/2022, Seite 68 ff.

Quellen: „Transformation gestalten: Bildung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit“: Jahresgutachten 2021/2022 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Aktualisierte Konjunkturprognose 2022 und 2023: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Laut derzeit verfügbaren Daten für das Jahr 2020, während für das Jahr 2021 noch keine Daten vorliegen, wächst der Wohnungsmarkt in Deutschland weiter, auch wenn der Bedarf an Wohnungen, vor allem in Ballungsräumen, noch nicht gedeckt wird. Die Corona-Pandemie hat der Wohnungs- und Mietmarkt bisher, auch dank staatlicher Unterstützung, unbeschadet überstanden – ob dies auch 2022 so bleibt, ist ungewiss.

Deutschlands Bevölkerungszahl ist in 2020 seit langem erstmalig gesunken. Trotz des Rückgangs leben heute circa 2,9 Millionen Menschen mehr in Deutschland als 2010. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 31 % der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2020 sogar an Einwohnern verloren. Dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren schrumpften, während die 66 kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen sind.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
[Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 8](#)

Wunsch nach Eigenheim wird größer, damit gerät das Umland in den Fokus

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des 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. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
[Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 8](#)

Es wird mehr gebaut, aber immer noch zu wenig

Die Unternehmen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW investieren 2020 rund 19 Milliarden Euro, erneut um 6% mehr als 2019, mit rund 8 Milliarden Euro erreichten die Neubauinvestitionen sogar ein Rekordhoch. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen laut GdW 2020 um 4,5 % an. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2020 deutlich stärker auf 306.000 Wohnungen, das ist im Vergleich zu 2019 ein Plus von 9%. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, also die Hälfte des Neubaus. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut, nämlich nur rund 96 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr. Bei den geförderten Mietwohnungen wurden 2020 sogar nur 29 % des Bedarfs gedeckt. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2020 im Vergleich zu 2019 erneut leicht.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
[Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 7](#)

Mieten stabil, Kostenfaktor Energie

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % und bleibt 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 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m², die Entwicklung beruhigte sich damit im Vergleich zu den Vorjahren.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 9](#)

Gleichzeitig sieht der GdW die Energiepreise als den größten Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, Strompreise sogar um 123 %. Im Gegensatz dazu stiegen die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum nur um 30 Prozent und liegen damit unter der Inflationsrate von 36 Prozent im Vergleichszeitraum.

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: [Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 9](#)

Corona-Pandemie als Einschnitt

Seit Anfang 2020 steht auch die Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Bemerkbar machen sich die Folgen der Covid-19-Pandemie laut GdW bereits bei den Bevölkerungszahlen. Aufgrund der Pandemie scheint das bisherige Bevölkerungswachstum gestoppt, somit bleibt die Bevölkerung in Deutschland 2021 auf dem gleichen Niveau wie Ende 2020.

→ Vgl. Statistische Bundesamt: [Pressemitteilung Nr. 027 vom 20. Januar 2022](#)

Laut Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen zeigt sich der Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Mietenentwicklung bislang unbeeindruckt von der Corona-Pandemie und ihren Folgen. Auch beim Wohnungsbau stehen die Zeichen weiterhin auf Wachstum, nicht nur aufgrund des nicht gedeckten Bedarfs an Wohnraum in den Großstädten. Mietrückstände sind weitestgehend ausgeblieben, was laut Frühjahrsgutachten auch daran liegen könnte, dass durch staatliche Unterstützung wie das Kurzarbeitergeld, aber auch durch Liquiditätshilfen für Selbstständige und private Reserven bislang die Einkommenseinbußen kompensiert werden konnten.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): [Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 185](#)

Ausblick durch Unsicherheit geprägt

Der Umfang der Auswirkungen der Coronakrise ist, auch aufgrund der unsicheren Entwicklung der Pandemie, noch nicht absehbar. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungsangeboten könnte weiter steigen. Auch die Wohnlagepräferenzen könnten sich durch die Auswirkungen der Pandemie noch weiter verändern. Die Erfahrungen mit digitalen Lösungen und erweitertem mobilen Arbeiten dürften den Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach Wohneigentum oder nach Wohnen im Grünen stärken. Auch Pendeldistanzen könnten somit immer mehr an Bedeutung verlieren. Dadurch würde das Umland der Städte, aber auch ländliche Räume in wirtschaftsstarken Regionen bei der Wohnortwahl weiter an Attraktivität gewinnen und Reurbanisierungsprozesse sogar abgeschwächt oder umgekehrt werden.

→ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): [Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen, Seite 202](#)

Die nächsten Jahre werden daher nicht nur In Hinblick auf die Corona-Pandemie für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sein. GdW-Präsident Axel Gedaschko schreibt im Vorwort zu den „Wohnwirtschaftlichen Daten und Trends 2021/2022“: „Wohnen und Bauen stehen mit den sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und dem Wohnungsmangel in Ballungsregionen vor nie da gewesenen Herausforderungen.“

→ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022, Seite 5

Quellen: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnwirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021.

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA): Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise.

Statistische Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 027 vom 20. Januar 2022.

3. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2021 wurden für 8 Flächen Machbarkeitsstudien (Phase 1) finalisiert. Aufgrund der im Jahr 2021 abgeschlossenen Projekte konnten Umsatzerlöse in Höhe von 318,4 TEUR (Vorjahr 323,4 TEUR) erzielt werden. Der Gewinn beträgt 4,1 TEUR (Vorjahr 10,8 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 2020 und 2021 wie folgt dar:

Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 139,4 TEUR verringert. Das Umlaufvermögen minderte sich im Wesentlichen durch die Abrechnung von unfertigen Leistungen um 139,4 TEUR von 439,1 TEUR auf 299,7 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten mit 201,0 TEUR blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Weiterhin wird eine noch ausstehende Einlage von 1,0 TEUR ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit 4,4 TEUR die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie Rückstellungen für die Steuerberatung in Höhe von 9,4 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich im Geschäftsjahr um 156,9 TEUR von 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR aufgrund abgerechneten Leistungen vermindert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte von 45,5 TEUR.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist von einem positiven Jahresergebnis geprägt. Die Rückstellungen in Höhe von 13,8 TEUR (Vorjahr 13,6 TEUR) betreffen Prüfungskosten mit 4,4 TEUR und Rückstellungen für Steuerberatungskosten mit 9,4 TEUR. Der Rückgang der Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen um 156,9 TEUR von 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR und der vollständigen Tilgung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19,3 TEUR geprägt. Diesem steht die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, hier Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling mit der Gesellschafterin Nassauische Heimstätte, um 32,4 TEUR von 13,2 TEUR auf 45,6 TEUR entgegen.

Am Ende des Geschäftsjahres beträgt die Fremdkapitalquote 71,0 % (Vorjahr 78,0 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 29,0 % (Vorjahr 22,0 %) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 7,0 % erhöht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Liquiditätsbestand (inkl. Cash-Pooling) hat sich im Geschäftsjahr um 32,5 TEUR auf 155,4 TEUR vermindert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von 33,2 TEUR (Vorjahr 85,6 TEUR). Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung unfertiger Leistungen (Vorleistungen 139,4 TEUR), die erst im Folgejahr abgerechnet werden können. Dem gegenüber haben sich die erhaltenen Anzahlungen um 156,9 TEUR vom 453,8 TEUR auf 296,9 TEUR vermindert.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit sind von untergeordneter Bedeutung, da im Berichtsjahr keine Ein- oder Auszahlungen für Investitionen oder die Finanzierung 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. 499,2 TEUR geringeren Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen entstanden durch nicht realisierte Umsatzerlöse bei den Machbarkeitsstudien (Phase 1), sowie der Grundstücksentwicklung (Phase 2).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 323,4 TEUR auf 318,4 TEUR gesunken. Hinzu kommen Bestandsauflösungen von rd. 139,4 TEUR.

Der gegenüber der Planung um rd. 11,3 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 40,3 TEUR gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 373,9 TEUR von 518,4 TEUR auf 144,5 TEUR gesunken, was im Wesentlichen auf um 357,6 TEUR niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Nassauische Heimstätte aufgrund der geringeren Anzahl in Bearbeitung befindlicher Machbarkeitsstudien zurückzuführen ist.

Trotz der in 2021 gesunkenen Umsatzerlöse konnte durch die Gesellschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 TEUR (i. V. 10,8 TEUR) erzielt werden. Der Jahresüberschuss liegt jedoch aufgrund der Planunterschreitung bei den Umsatzerlösen um 14,9 TEUR unter dem im Vorjahr geplanten Jahresüberschuss von 19 TEUR.

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 2021 wurden die Vorgaben der Wirtschaftsplanung (Erträge) nicht erreicht, da die BOH in der Phase II keine Erlöse erzielen konnte. Die nicht realisierten Erlöse der Phase II konnten mit den Erträgen durch die Phase I nur zum Teil kompensiert werden. Der Vergleich der Prognosen der finanziellen Leistungsindikatoren mit der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2021, 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. Diesbezügliche 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, und unter anderem auch auf die BOH

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

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 organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse. Prüfungen erfolgen durch die Innenrevision ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

Mögliche Risiken aus Projekten werden auf Projektebene laufend beobachtet und sind im Rahmen des Risikomanagementsystems somit eingebunden.

Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst und bewertet und so in die Risikogesamtbewertung einbezogen.

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

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. Ein Erfolg der Beschwerde könnte dazu führen, dass das Modell der BOH 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 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 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 im Jahr 2021 lediglich eine neue Machbarkeitsstudie für die BOH akquiriert werden konnte. Sollte sich dieser Trend 2022 aufgrund der ausbleibenden Entscheidung der EU-Kommission fortsetzen, kann dies zu einer Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

Das oben erwähnte Unternehmen hatte einen Nachprüfungsantrag zu einem beabsichtigten Abschluss des Entwicklungsvertrages zwischen einer Kommune und der BOH 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 der Baulandentwicklung 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. Im Ergebnis ist aber künftig mit deutlich geringeren Erlösen in solchen Fällen zu rechnen als ursprünglich geplant.

Aus beiden Verfahren können der Gesellschaft rechtliche Risiken erwachsen, welche jedoch von der Gesellschafterin der BOH, der Nassauische Heimstätte GmbH, übernommen werden.

Aufgrund des sich weiterhin ausbreitenden Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Umsatzeinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der Ausbreitung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen.

Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sind die erwarteten Unsicherheiten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 durch den Ausbruch des Russland-Ukraine-Konflikts gestiegen. Aktuell können wir nicht konkret einschätzen, wie sich die geopolitische Auseinandersetzung und etwaige wirtschaftliche Sanktionen auf die allgemeine europäische und globale Konjunktur auswirken können.

Risiken, welche den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, werden derzeit nicht gesehen.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Die steigenden 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 auch künftig nachgefragt werden.

Bei einer zeitnahen (1. Quartal 2022) positiven Entscheidung der EU-Kommission über die Beschwerde gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen kann der Wirtschaftsplan 2022 noch realisiert 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 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Seit der Fortschreibung ist die Nachhaltigkeitsstrategie integrierter Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die Strategie enthält einen konkreten Maßnahmenplan und messbare Ziele. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechter Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensstrategie-Ziele dar.

Im Jahr 2015 wurde das Nachhaltigkeitsmanagement implementiert. Es wurde 2018 mit einem Handlungsfeldmodell ergänzt. Durch das Managementsystem erfolgt konzernweit die Bearbeitung und Integration in die Führungsstrukturen. Diese bestehen aus dem übergeordneten Aufsichtsrat, der operativ verantwortlichen Geschäftsführung samt der 2. Führungsebene und den speziellen Beratungseinheiten. Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei der Geschäftsführung. Aufgrund der insgesamt stetig weiterwachsenden Bedeutung der Handlungsfelder der Nachhaltigkeit ist seit Beginn 2020 die Stabsstelle zum Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement erweitert worden. Fünf Mitarbeiter:innen sind hier für die konzerninternen Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Die Geschäftsstelle der Initiative Wohnen.2050 e.V. ist ebenfalls hier angesiedelt. Deren Tätigkeit ist über einen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

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

Im Rahmen unserer Aktivitäten zur nachhaltigen Unternehmensfinanzierung haben wir über ein Nachhaltigkeitsrating von ISS oekom sowie mittlerweile zwei so genannte Second Party Opinions (SPO) die Transparenz zur nachhaltigen Konzernentwicklung für Finanzmarktakteure erhöht.

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

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

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

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit 158 Wohnungsunternehmen (Stand 10. Februar 2022) und 11 institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit rund zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher über 50 Online-Veranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Zudem wurden bei über 30 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen die Initiative Wohnen.2050, ihre Arbeit, ihre Ziele und erste Ergebnisse von Vorstandsvertretern der IW.2050 vorgestellt. Hierbei wird angestrebt, die gesamte Branche für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und so weiter voran zu bringen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement.

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Bauland-Offensive Hessen mit Umsatzerlösen von 296 TEUR. Den Erlösen stehen Aufwendungen von 293 TEUR sowie Zinsaufwendungen von 1 TEUR entgegen. Es wird eine Eigenkapitalquote auf Vorjahresniveau erwartet.

Gemäß aktueller Planung wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von 2 TEUR veranschlagt. Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben sich durch die EU-Beschwerde eines anderen Marktteilnehmers und den unvorhersehbaren Pandemieverlauf.

Frankfurt am Main, den 25. April 2022
Bauland-Offensive Hessen GmbH

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVA in EUR	31.12.21	31.12.20
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. VORRÄTE		
unfertige Leistungen	299.664,18	439.094,75
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	10,84
	0,00	10,84
III. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN	200.997,48	200.997,59
IV. AUSSTEHENDE EINLAGEN	1.000,00	1.000,00
	501.661,66	641.103,18

PASSIVA in EUR	31.12.21	31.12.20
A. EIGENKAPITAL		
I. GEZEICHNETES KAPITAL	200.000,00	200.000,00
II. VERLUSTVORTRAG	-58.719,89	-69.559,18
III. JAHRESÜBERSCHUSS	4.136,64	10.839,29
	145.416,75	141.280,11
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	13.799,12	13.597,83
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	296.895,87	453.798,52
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	19.265,90
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.549,92	13.160,82
	342.445,79	486.225,24
	501.661,66	641.103,18

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR	2021	2020
1. UMSATZERLÖSE AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	318.438,75	323.359,66
2. VERMINDERUNG (VORJAHR: ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN ERZEUGNISSEN	-139.430,57	276.479,75
3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	31.745,88	71.288,87
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	144.501,68	518.430,92
5. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	22,67	51,06
6. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	229,13	137,63
7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-1.582,48	-806,24
8. ERGEBNIS NACH STEUERN	4.136,64	10.839,29
9. JAHRESÜBERSCHUSS	4.136,64	10.839,29

Anhang

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

I. Allgemeine Angaben

Die Bauland - Offensive Hessen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 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 Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17. Juli 2015. 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 2021.

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 299.664,18 EUR (i.V. 439.094,75 EUR) gegenüber Städten und Gemeinden.

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

Die **Ausstehenden Einlagen** in Höhe von 1.000,00 EUR bestehen gegenüber dem Gesellschafter Stadt Bad Hersfeld.

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 296.895,87 EUR (i.V. 453.798,52 EUR).

Die **Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen** beim Cash Pool in Höhe von 45.549,92 EUR besteht gegenüber der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (i. V. 12.509,82 EUR).

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 318.438,75 EUR (i. V. 323.359,66 EUR) und beschränken sich daher regional auf das Bundesland Hessen.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen in Höhe von 139.430,57 EUR (i.V. Erhöhung um 276.479,75 EUR) resultiert aus dem geringeren Bestand an unfertigen Betreuungsaufträgen.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** betreffen Honorare von Fremdarchitekten in Höhe von 31.745,88 EUR (i.V. 71.288,87 EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen mit 114.608,84 EUR (i. V. 472.238,51 EUR) Geschäftsbesorgungskosten aus dem Vertrag mit der Muttergesellschaft Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH sowie die Beratungskosten in Höhe von 13.905,13 EUR (i.V. 29.967,71 EUR).

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 2021 erfassten Honorare des Abschlussprüfers betragen für die Abschlussprüfung 8.000,00 EUR.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

IT, Projekte und Innovation
Finanzen und Rechnungswesen
Immobilienervices
Personal und Recht (bis 30. Juni 2021)
Personal (ab 1. Juli 2021)
Konzernservices
Portfoliosteuerung & Mietenadministration (ab 1. Oktober 2021)

Kompetenzcenter:

Organisation
Nachhaltigkeitsmanagement
Recht (ab 1. Juli 2021)
Portfolio- und Mietenmanagement (bis 30. September 2021)

Krisenstab

Referenten des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement (ab 1. Juli 2021)

Kompetenzcenter:

Sozialmanagement und Marketing (bis 30. Juni 2021)

Stabsbereich:

Koordination Immobilienmanagement (bis 31. Januar 2021)
Referent des Geschäftsführers Immobilienmanagement

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

6. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrates betragen 1.520,00 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 Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 4.136,67 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Nachtragsbericht

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

Frankfurt, den 25. April 2022

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. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Unternehmens.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, 26. April 2022

Mazars GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Jörg Maas

Wirtschaftsprüfer

Patrick Riedel

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 2021 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen. Außerdem fand eine Gesellschafterversammlung statt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MAZARS GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und keine Beanstandungen erhoben (Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk).

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

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Frankfurt am Main, den 21.07.2022“
