

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Finanzbericht 2022



Lagebericht

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

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:

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel

NH ProjektStadt GmbH, Frankfurt am Main

MET Medien-Energie-Technik GmbH, Kassel

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

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaft in Deutschland

Konjunkturelle Lage: Geprägt von Ukraine-Krise und Inflation

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 17

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 18

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 16ff.

Euro-Raum: Aufschwung nur bis Sommer

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

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

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

→ Vgl. Jahresgutachten, Seite 36

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

→ [Vgl. Jahresgutachten, Seite 39](#)

Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau

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

→ [Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 3, 47](#)

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

→ [Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrats 2022/2023, Seite 3, 47](#)

Arbeitsmarkt erholt sich weiter von der Corona-Krise

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

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

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

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

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

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

Quelle:

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

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Deutschlands Bevölkerung wuchs 2021 wie auch in den Jahren zuvor weiter. Ausschlaggebend dafür war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Coronakrise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Vom Bevölkerungswachstum profitierten jedoch nicht alle Regionen gleichermaßen. Rund 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen

2010 und 2021 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

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

Umland der Ballungszentren wird für Familien mit Kindern attraktiv

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

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

Wertschöpfungsbeitrag der Wohnungswirtschaft bei 11 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. EUR zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilien- bezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %. Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland. Weiterhin entsteht jedoch zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

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

Energie ist der Kostentreiber

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 EUR/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %). Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

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

Fachkräftemangel verschärft sich

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

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

Ausblick: Energiekrise überschattet alles

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

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

Quellen:

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

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

3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten

Wohnungsverwaltung

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 52.798 (Vorjahr 51.756) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 43.976 Wohnungen. Die Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte erstreckt sich fast ausschließlich auf die Regionen Süd- und Mittelhessen.

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

Das Wohnungsangebot für Mietparteien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen im preisgebundenen, wie im preisfreien Wohnungsbestand wird aufgrund dieser Situation deshalb weiterhin eine wichtige Aufgabe unseres 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 niedrige durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter ist mit 5,2 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Unsere 3-Monats-Leerstände sind mit 1,5 % geringfügig gefallen und resultieren hauptsächlich aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt 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 74,2 Mio. EUR für nicht mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 72,4 Mio. EUR. In aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 60,6 EUR investiert. Die Investitionen je qm Wohnfläche betragen 49,14 EUR.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen keine Wohnungen mehr mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistung

Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung erfolgten im Jahr 2022 folgende Besitzübergänge:

Einzelverkäufe	11 Wohneinheiten (7 Reihenhäuser)
Blockverkäufe	26 Wohneinheiten
	37 WOHNHEITEN

Das Programm der Blockverkäufe wurde planmäßig zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Die o. g. 26 WE aus Blockverkäufen wurden bereits im Jahr 2021 beurkundet. Restbestände an Einzelhäusern und -wohnungen (gesamt 74 Reihenhäuser mit 114 WE) werden in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen weiterhin privatisiert.

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

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 schwierig.

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

Geschäftsbesorgung Wohnstadt

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 78 Wohnungen abgeschlossen.

Neubautätigkeit – Anlagevermögen

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Es wurde mit dem Bau von 585 Wohnungen begonnen.

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

Damit waren 2022 insgesamt 1.567 Wohneinheiten und 18 Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2022 im Planungsprozess.

Neubautätigkeit – Umlaufvermögen

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

Modernisierungstätigkeit und Gebäudeaufstockungen – Anlagevermögen

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

Für eine optimierte Planung wird das 5-Jahres-Investitionsprogramm regelmäßig aktualisiert bzw. erweitert. Neben dem regulären Modernisierungsprogramm wird im Rahmen einer Eigenkapitalerhöhung ein zusätzliches energetisches Modernisierungsprogramm bearbeitet. Hierbei werden insbesondere die Gebäudehülle sowie die Heizungstechnik erneuert bzw. optimiert. Erklärtes Ziel ist die Erreichung eines klimaneutralen Bestandes gemäß Klimastrategie. Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Modernisierung von insgesamt 638 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Um der anhaltenden Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, werden neben der Neubautätigkeit Bestandserweiterungen durch Aufstockungen geprüft und umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 4,6 Mio. EUR in Aufstockungsprojekte investiert und es konnten 99 Wohnungen durch Aufstockungen fertiggestellt und bezogen werden.

Stadtentwicklung

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 53 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 118 (Vorjahr 112) Aufträge wie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen in den Förderprogrammen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Lebendige Zentren“.

Für die von uns treuhänderisch durchgeführten Maßnahmen in allen Städtebauförderprogrammen und Entwicklungsmaßnahmen kamen im Geschäftsjahr 2022 Finanzierungsmittel von rund 8,9 Mio. EUR (Vorjahr rund 11,1 Mio. EUR) zur Verwendung.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 163,5 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 136,7 Mio. EUR, dem Anstieg des Umlaufvermögens um 25,8 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 1,0 Mio. EUR. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 156,2 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekte, sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 214,8 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 0,3 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 37 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 58,3 Mio. EUR. Weiterhin reduzierten sich die Anlagen im Bau um 34,7 Mio. EUR aufgrund von Abgängen von bebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 111,4 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund des Baubeginns von Bauprojekten in Höhe von 76,7 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber erhöhten sich die geleisteten Anzahlungen um 28,8 Mio. EUR aufgrund von Grundstücksankäufen in Höhe von 30,5 Mio. EUR, welchen Übergaben von Grundstücken in Höhe von 1,7 Mio. EUR entgegenstehen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit anderen Bauten um 25,6 Mio. EUR, da die Bestandsgebäude abgerissen wurden und neu bebaut werden, die Restbuchwerte wurden auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Außerdem reduzierten sich die Grundstücke ohne Bauten um 0,3 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs eines Grundstücks.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 26,8 Mio. EUR erhöht. Wesentliche Ursache für die Erhöhung des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war die Erhöhung der flüssigen Mittel um 15,6 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung des Festgeldbestands. Darüber hinaus erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte um 9,6 Mio. EUR. Dabei resultiert die Erhöhung insbesondere aus den Herstellkosten der Eigentumsmaßnahmen. Weiterhin reduzierten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 3,8 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund der gegenüber dem Vorjahr geringeren Forderungen gegen die NH ProjektStadt GmbH im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung an die Gesellschaft in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 139,3 Mio. EUR von 922,1 Mio. EUR auf 1.061,4 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 22,3 Mio. EUR von 418,1 Mio. EUR auf 440,4 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 8,7 Mio.

EUR von 58,8 Mio. EUR auf 50,1 Mio. EUR reduziert. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um 2,1 Mio. EUR auf 1,3 Mio. EUR. Diesen steht die Erhöhung bei den erhaltenen Anzahlungen von 4,4 Mio. EUR entgegen.

Einen weiteren Faktor auf der Passivseite stellt der im Vergleich zum Vorjahr um 32,0 Mio. EUR geringere Jahresüberschuss in Höhe von 10,8 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 40,96 % im Vorjahr auf 38,92 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2022 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2021 von der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 41,7 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 10,8 Mio. EUR geprägt. Der Rückgang der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der sonstigen Rückstellungen um 3,0 Mio. EUR.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 39,0 Mio. EUR auf 114,6 Mio. EUR erhöht. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 80,8 Mio. EUR (i.V. 62,0 Mio. EUR).

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 190,9 Mio. EUR (i.V. 218,6 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 196,9 Mio. EUR (i.V. 240,0 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,4 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 2,9 Mio. EUR (i.V. 10,7 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 1,4 Mio. EUR (i.V. 0,9 Mio. EUR), sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 2,0 Mio. EUR (i.V. 10,2 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2022 zu Mittelzuflüssen von 149,1 Mio. EUR (i.V. 115,2 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 257,7 Mio. EUR (i.V. 235,1 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 94,0 Mio. EUR (i.V. 108,3 Mio. EUR) gegenüber, davon 19,4 Mio. EUR (i.V. 61,6 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 21,7 Mio. EUR (i.V. 21,5 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 1,1 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2022 liegt mit 10,84 Mio. EUR rund 31,99 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür werden nachfolgend erläutert:

Die Umsatzerlöse liegen rund 8,66 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Der Rückgang liegt hauptsächlich darin begründet, dass weniger Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens (-21,0 Mio. EUR) und Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens (-5,65 Mio. EUR) erzielt wurden, da die Portfolien hierzu stark zurückgegangen sind. Hingegen sind die Erlöse aus unbebauten Grundstücken um 3,14 Mio. EUR gestiegen.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind um 13,06 Mio. EUR gestiegen. Davon entfallen 8,06 Mio. EUR auf Sollmieten aufgrund Neubauprojekten, Mieterhöhungen nach BGB §§557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechseln sowie 1,14 Mio. EUR geringere Erlösschmälerungen. Zudem sind die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten um 3,71 Mio. EUR gestiegen.

Des Weiteren sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeit um 1,73 Mio. EUR gestiegen, davon 1,23 Mio. EUR aus der Geschäftsbesorgung für die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH.

Die Bestandsveränderungen haben sich um 33,75 Mio. EUR gegenüber Vorjahr erhöht. Dies liegt insbesondere an hohen Bestandsminderungen durch Abgänge von Objekten im Umlaufvermögen aus dem Vorjahr.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Vorjahr 1,23 Mio. EUR geringer ausgefallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 2,59 Mio. EUR unter Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 12,26 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen. 7,02 Mio. EUR entfallen davon auf Instandhaltung (Plan – und modernisierungsbegleitende Instandhaltung), 4,72 Mio. EUR auf Betriebskosten (Preissteigerungen) sowie 0,53 Mio. EUR auf sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 29,26 Mio. EUR 3,44 Mio. EUR über Vorjahr. Neben allgemeinen Kostensteigerungen für Miete von Software, Versicherungen, Ankaufsprüfungen sind hierfür auch einmalige Kosten für das 100-jährige Firmenjubiläum sowie ein positiver Sondereffekt aus 2021 in Höhe von 0,45 Mio. EUR für die Steigerung verantwortlich.

Der EBITDA liegt somit 20,38 Mio. EUR (-17,7 %) unter Vorjahr.

Die Abschreibungen sind aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 5,6 Mio. EUR gestiegen.

Das Zinsergebnis ist konstant geblieben.

Gegenüber Vorjahr sind die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen um 8,2 Mio. EUR gesunken. Dies liegt an einmaligen Rückstellungsaufösungen der NH ProjektStadt GmbH im Jahr 2021.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag liegen aufgrund des geringeren Ergebnisses und des Verlustrücktrags gemäß dem 4. Corona-Steuerhilfegesetz 2,04 Mio. EUR unter dem Vorjahr.

Der Jahresüberschuss liegt 6,44 Mio. EUR über dem Planwert für 2022. Hierfür sind insbesondere geringere Kosten für Personalaufwand in Höhe von 1,12 Mio. EUR sowie betriebliche Aufwendungen in Höhe von 4,08 Mio. EUR verantwortlich. Einsparungen

konnten insbesondere bei Veranstaltungen, Instandhaltungen von Geschäftsgebäuden und Organisationsprojekten erzielt werden.

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

5. Risikobericht

Beschreibung des Risikofrüherkennungssystems

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Diesbezüglich fand die Festlegung einer verbindlichen Aufbau- und Ablauforganisation im Zusammenhang mit dem Risiko- und dem Compliancemanagementsystem statt. Die Funktionen zum Risiko- und Compliance-Management sind zentral bei der Konzernmutter Nassauische Heimstätte, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in einem Kompetenzzentrum beim leitenden Geschäftsführer zugeordnet und erstrecken sich auf alle Geschäftsfelder und die Gesellschaften der Unternehmensgruppe.

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

Durch die dezentralen konzernweiten Risikoverantwortlichen erfolgt die Anwendung mit diesen einheitlichen Ansätzen für die Meldung, Bewertung und Überwachung von potenziellen Risiken.

Im Risikomanagement-Handbuch sind die Ziele, das Prinzip, die Elemente, Grundsätze sowie der Risikomanagementprozess mit allen diesbezüglichen Festlegungen beschrieben.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) der Unternehmensgruppe gehören 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, ggf. durch den Compliance-Beauftragten.

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

Risiken

Die Risiken in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zur Höhe/Entwicklung von Mieten, Vorschriften zur Ausgestaltung von Modernisierungsmaßnahmen sowie Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften, die Kosten im Falle eines Verkaufs von Grundstücken verursachen, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

Veränderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, die sich auf das operative Geschäft beziehen oder eine nicht sachgerechte Anwendung bzw. Umsetzung steuerlicher Regelungen und Vorschriften im operativen Geschäft finden, könnten sich nachteilig auf die Ergebnisentwicklung auswirken. Hierzu gehören auch die eingerichteten ertragsteuerlichen und umsatzsteuerlichen Organschaften. Die Erfüllung der jeweiligen Organschaftsvoraussetzungen ist Gegenstand regelmäßig stattfindender bzw. laufender steuerlicher Betriebsprüfungen. Bei letztinstanzlicher Nichtanerkennung der Organschaften könnte dies zu einer wesentlichen bzw. hohen steuerlichen Mehrbelastung zuzüglich Verzinsung führen.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung möglicher steuerrechtlich relevanter Risiken wurde mit Hilfe externer Unterstützung eine Risikoerfassung durchgeführt. Die relevanten Risiken wurden im Rahmen 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 durch die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen beeinträchtigt werden könnte. Die

Entwicklung der Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 Situation hat sich aus betrieblicher Sicht stabilisiert. Diesbezügliche Maßnahmen der Bundesregierung wurden zuletzt am 02. Februar 2023 außer Kraft gesetzt. Der Markt ist derzeit jedoch weiteren starken Unsicherheiten ausgesetzt. Verstärkt wurden diese Unsicherheiten durch den zu Beginn des Jahres begonnenen Krieg in der Ukraine. Dies kann sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Mieteinbußen, auch aufgrund nicht erstatteter Betriebskosten, entstehen. Die Nachfolgen der Pandemie führen im Zusammenwirken mit den neuen Auswirkungen des Krieges zu Überlagerungseffekten. So ist es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen, zumal die Zinssteigerungen im Rahmen von Bauprojekten und Projektentwicklungen Auswirkungen auf Renditen haben werden. Auch auf die Nachfrage von Privatkäufern nach Immobilien können sich diese Entwicklungen auswirken, da aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt, stark steigender Inflation und deutlicher Zinssteigerungen bei Finanzierungen diese ihre Rücklagen derzeit nicht aufbrauchen wollen.

Risiken aus den Projekten

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden Grundstücke zur Entwicklung in das Anlagevermögen erworben. 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 zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien, Ankaufsobjekte oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Im Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Zu diesen Risiken zählen bspw. die Baukosten, unvorhergesehene Umstände (z. B. Handwerkerkapazitäten, Materialverfügbarkeiten), unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen.

Bei dem umfangreichen Einsatz von General- und Nachunternehmern im Rahmen unserer Bautätigkeiten kann es zu Ausfällen kommen, die wirtschaftliche Risiken sowie rechtliche Haftungen nach sich ziehen.

Aufgrund von unzureichenden Informationen bezüglich der in den Immobilien verbauten Materialien (z. B. Schadstoffe) sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien (z. B. Brandschutzmaßnahmen) kann es zu Geschäftsrisiken kommen.

Mögliche Gesetzesänderungen können zu Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit führen, beispielsweise im Hinblick auf die stetig anhaltenden öffentlichen und politischen Debatten über Miethöhen oder Förderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung oder Neubau.

Finanzielle Risiken

Rekordhohe Energiekosten und Inflationsraten sowie steigende Zinsen führten in diesem Jahr zu einer drastischen Eintrübung der wirtschaftlichen Perspektive und erhöhen die Gefahr eines unmittelbaren wirtschaftlichen Abschwungs

(<https://www.helaba.com/de/research/kapitalmarktausblick/2023/content/editorial.php>).

Mitte Juni läutete die EZB offiziell das Ende ihrer ultralockeren Geldpolitik ein und stellt die Märkte auf eine Zinswende ein

(<https://www.deka.de/privatkunden/aktuelles/fondsmagazin/artikel/j2022/12-1/2022-krieg-zinswende-inflation>).

Erschwerend kommen die mehrfachen abrupten Änderungen bei der BEG-Förderung hinzu.

Die Unternehmensgruppe ist von diesem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld unmittelbar betroffen. Dennoch stellen wir derzeit noch keine Einschränkungen bei der Kreditbeschaffung fest; die Zinssteigerungen bei Neukreditaufnahmen erhöhen allerdings den Druck auf die Rentabilität neuer Investitionsprojekte.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge der Erhöhung des Marktzinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen und Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderdarlehen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Der Bereich Unternehmensfinanzierung und Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement, sowie Analysen und Berechnungen zu Zinsänderungsrisiken.

Im Unternehmensbereich Portfoliosteuerung & Mietenadministration werden Portfolioanalysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen durchgeführt. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation, Instandhaltungshöhen sowie Marktwertentwicklungen.

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

Insgesamt geht die Geschäftsführung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

Chancen

Die Chancen in der Gesellschaft sind nach Relevanz absteigend gegliedert:

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die anhaltend angespannte Wohnungsmarktlage in bestimmten Ballungsräumen kann zu politischen Entscheidungen führen, die die Erweiterung der Wohnraum- oder Mietförderung beabsichtigen. Des Weiteren ist die Anforderung zur Anpassung des Bestandes an aktuelle Zielsetzungen zur CO₂-Minderung gestiegen. Hierdurch ergeben sich neue Spielräume für die Nassauische Heimstätte zur Modernisierung der Bestände an bestimmten Standorten. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen, die wir unseren Mietern optional anbieten, geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität, auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung, des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern, den CO₂-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

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

Finanzielle Chancen

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

6. Nachhaltigkeitsbericht

Die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als zukunftsichernd und damit als Fortentwicklung des Kerngeschäftes: Für unseren langfristigen Geschäftserfolg als Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Stadtentwicklungsunternehmen ist das aktive Management der für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte entscheidend. Unsere Strategie wurde 2014 entwickelt und wird aktuell zum zweiten Mal, nach 2017/2018, fortgeschrieben. Messbare Ziele im Bereich Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft wurden ergänzt und die Entwicklung des Maßnahmenplans steht im ersten Quartal 2023 an. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird, gemeinsam mit anderen Teilstrategien, die Gesamtstrategie der NHW bilden. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechter Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensstrategie-Ziele dar.

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

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

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

Im Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit im Bauprozess und Betrieb werden die ganzheitliche Planung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus, die Steigerung der Ressourceneffizienz, die Reduzierung der Umweltbelastung, die Berücksichtigung des demographischen Wandels und die Förderung der Wohngesundheit 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 Kompetenzcenter Einkauf und Vertragsmanagement umgesetzt.

Die Initiative Wohnen.2050, Anfang 2020 auf Betreiben der NHW in Berlin gegründet, ist ein eingetragener Verein mit Sitz in Frankfurt am Main. Primäres Ziel dieses Zusammenschlusses ist es, die Wohnungswirtschaft zu unterstützen, ihren Beitrag zur Einhaltung der völkerrechtlich im Pariser Abkommen vom 12. Dezember 2015 definierten Klimaziele zu leisten und die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Der Initiative haben sich mittlerweile deutschlandweit über 190 Wohnungsunternehmen und elf institutionelle Partner, darunter der Spitzenverband GdW, angeschlossen. Das Bündnis vertritt somit über zwei Millionen Wohneinheiten, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen. Um Austausch, Know-how und Wissenstransfer zu fördern, haben bisher über 80 Fachveranstaltungen mit den Partnerunternehmen stattgefunden. Die Initiative hat auf über 70 regionalen und überregionalen Branchenveranstaltungen ihre Arbeit, ihre Ziele, ihre fachlichen Positionen und ihre bisherigen Ergebnisse vorgestellt. Es wird angestrebt, die gesamte Branche weiterhin für aktuelle Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu sensibilisieren und über gemeinsamen Knowhow-Aufbau voranzubringen. Neben Klimaneutralität im Gebäudebetrieb ist seit Sommer 2022 das Thema Graue Emissionen bei Errichtung und Abbruch von Gebäuden hinzugekommen. Ab 2023 wird das Thema Management von Klimarisiken hinzukommen. Organisiert und betreut werden die Tätigkeiten der IW.2050 maßgeblich vom Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement.

7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt. Im Jahr 2023 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 74,3 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 58,6 Mio. EUR (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus Eigenkapital-Erhöhung) geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des 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“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2023 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von drei Maßnahmen mit insgesamt 340 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand. Hierfür sind Mittel in Höhe von 128,2 Mio. EUR veranschlagt.

Weiterhin ist der Baubeginn von 316 Wohnungen im Umlaufvermögen geplant.

Die Veräußerung von Wohnungen des Anlagevermögens erfolgt nur noch im Rahmen von Einzelprivatisierungen an Mieter oder leerstehender Wohnungen des Restverkaufsbestandes am freien Markt.

Die Veräußerung von Eigentumswohnungen des Umlaufvermögens wird sich vermutlich 2023 als schwierig fortsetzen.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss von 0,2 Mio. EUR gerechnet.

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

	IST 2022	PLAN 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	234,8	243,9
Erlösschmälerungen	8,9	7,8
Instandhaltungsaufwendungen	72,5	74,3
Personalaufwand	72,5	76,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	29,3	31,7
Zinsaufwendungen	22,7	25,6
JAHRESÜBERSCHUSS	10,8	0,2

Die Eigenkapitalquote für das folgende Geschäftsjahr wird aufgrund der geplanten Investitionen bei rund 35 % prognostiziert.

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

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

In der Gesellschafterversammlung am 13. Juni 2018 wurde eine Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat in Höhe von 25 % und als Frist zur Zielerreichung der 30. Juni 2023 festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2021 beschlossen, die Quote für den Frauenanteil in der Geschäftsführung in Höhe von mindestens 33 % beizubehalten und hat als Frist zur Zielerreichung den 30. Juni 2026 bestimmt.

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

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

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

Entgelttransparenzgesetz:

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

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

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

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

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

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

Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVA in EUR		31.12.2022	31.12.2021
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		801.622,00	787.689,00
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.839.540.181,53		1.683.382.259,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.418.791,94		105.984.625,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.486.036,40		7.831.159,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02		972.729,02
5. technische Anlagen und Maschinen	255.706,00		277.040,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.847.059,00		4.540.532,00
7. Anlagen im Bau	156.289.287,72		190.989.431,84
8. Bauvorbereitungskosten	21.538.484,27		9.406.331,48
9. geleistete Anzahlungen	111.829.763,70		83.076.389,54
		2.223.178.039,58	2.086.460.497,03
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.780.214,82		125.778.214,82
2. Beteiligungen	532.593,38		532.593,38
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	29.845.523,39		29.845.523,39
4. sonstige Ausleihungen	72.136,18		77.613,43
		156.230.467,77	156.233.945,02
		2.380.210.129,35	2.243.482.131,05
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	62.950.628,61		80.370.023,03
2. Bauvorbereitungskosten	2.716.180,33		3.323.397,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	27.179.841,79		0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		3.738.053,49
5. unfertige Leistungen	92.838.293,19		89.347.001,85
6. andere Vorräte	1.722.948,59		1.068.604,75
		187.407.892,51	177.847.081,09
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	3.439.295,21		2.757.242,86
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	34.554,69		779.087,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	965.725,51		1.028.592,39
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.702.129,81		108.548.820,55
5. sonstige Vermögensgegenstände	8.989.573,47		4.410.079,67
		118.131.278,69	117.523.822,97
III. FLÜSSIGE MITTEL			
	126.565.101,99	126.565.101,99	110.931.585,11
		432.104.273,19	406.302.489,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		3.620.271,77	2.607.968,51
		2.815.934.674,31	2.652.392.588,73

PASSIVA			
in EUR			
		31.12.2022	31.12.2021
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		127.430.070,00	127.430.070,00
II. KAPITALRÜCKLAGE		392.821.008,48	392.821.008,48
III. GEWINNRÜCKLAGE			
1. satzungsmäßige Rücklage	63.715.035,00		63.715.035,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	300.783.560,76		259.065.473,55
		564.967.866,41	523.249.779,20
IV. JAHRESÜBERSCHUSS		10.836.960,87	42.828.857,13
		1.096.055.905,76	1.086.329.714,81
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.157.641,00		6.355.271,00
2. Steuerrückstellungen	721.313,00		1.640.571,87
3. sonstige Rückstellungen	19.828.562,86		22.839.397,87
		26.707.516,86	30.835.240,74
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.061.453.441,02		922.109.462,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.359.318,29		418.044.486,45
3. erhaltene Anzahlungen	104.150.820,51		99.747.165,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.784.783,58		7.266.772,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.141.945,15		10.678.014,61
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.108.470,06		58.821.969,64
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.257.859,98		3.381.167,38
		1.675.256.638,59	1.520.049.039,32
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		17.914.613,10	15.178.593,86
		2.815.934.674,31	2.652.392.588,73

Gewinn- und Verlustrechnung

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

in EUR		31.12.2022	31.12.2021
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	321.108.054,96		308.049.599,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.470.265,00		30.978.855,31
c) aus Betreuungstätigkeit	29.774.077,41		28.047.695,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.907.256,19		1.856.613,42
		360.259.653,56	368.932.764,19
2. ERHÖHUNG (IM VJ VERMINDERUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		30.063.915,49	-3.686.140,56
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		10.613.997,95	11.845.837,66
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		2.147.548,77	4.721.978,12
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	176.282.590,89		164.022.666,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.378.609,62		7.755.482,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	287.976,87		293.344,13
		206.949.177,38	172.071.493,44
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	57.669.173,15		55.702.207,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.780.527,67		13.415.318,69
		72.449.700,82	69.117.526,14
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		63.832.852,48	58.223.527,23
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		29.256.548,39	25.811.985,14
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		1.196.227,26	1.169.596,71
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN		848.853,43	9.067.307,38
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS		1.696,63	2.019,07
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		1.401.617,32	889.937,01
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		22.671.119,14	22.152.405,29
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		395.708,94	2.432.377,82
15. ERGEBNIS NACH STEUERN		10.978.403,26	43.133.984,52
16. SONSTIGE STEUERN		141.442,39	305.127,39
17. JAHRESÜBERSCHUSS		10.836.960,87	42.828.857,13

Anhang

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 2020 beginnende Modernisierungsmaßnahmen, wird die planmäßige Abschreibung für Teilmodernisierungsprojekte auf 20 Jahre und für Vollmodernisierungsprojekte auf 40 Jahre festgelegt; dabei geht die Verlängerung der Nutzungsdauer bei den Vollmodernisierungen mit den hohen Anforderungen an die energetische Effizienz sowie den Umfang der davon betroffenen Gewerke einher.

Die **technischen Anlagen und Maschinen** 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 31,630 %. 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.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden wie im Vorjahr versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G) ermittelt. Nach versicherungsmathematischen Grundsätzen wurde ein Anwartschaftsbarwert ermittelt. Es wurde von dem Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren für alle Altersversorgungsverpflichtungen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde der von Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,78 % (i.V. 1,86 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,44 % (i.V. 1,35 %) 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 sechs Jahre.

Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,51 % (i.V. 0,34 %) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die zugrunde gelegte Einkommenssteigerung beträgt wie im Vorjahr 3,00 %.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Vereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsrückstände der Gesellschaft.

Die Bewertung der Rückstellungen für Jubiläen erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,44 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % sowie Steigerungen der SV-Beitragsbemessungsgrenzen in Höhe von 2,50 % zugrunde gelegt.

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

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,43 % p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Des Weiteren wurden wie im Vorjahr Einkommenssteigerungen in Höhe von 3,00 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt 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					kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.22	01.01.22	Zugänge	Abgänge	31.12.22	31.12.22	31.12.21
	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	8.845.405,78	271.888,10	0,00	0,00	9.117.293,88	8.057.716,78	257.955,10	0,00	8.315.671,88	801.622,00	787.689,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.747.044.911,31	80.557.584,90	963.206,31	134.228.164,74	2.960.867.454,64	1.063.662.652,31	58.290.152,08	625.531,28	1.121.327.273,11	1.839.540.181,53	1.683.382.259,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.651.591,85	202.033,07	0,00	-22.443.393,18	109.410.231,74	25.666.966,73	3.324.473,07	0,00	28.991.439,80	80.418.791,94	105.984.625,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03	0,00	345.122,63	0,00	7.486.036,40	0,00	0,00	0,00	0,00	7.486.036,40	7.831.159,03
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02	0,00	0,00	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	972.729,02
5. technische Anlagen und Maschinen	353.528,79	17.103,06	0,00	0,00	370.631,85	76.488,79	38.437,06	0,00	114.925,85	255.706,00	277.040,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.120.270,21	2.371.701,94	374.267,11	0,00	16.117.705,04	9.579.738,21	1.904.329,33	213.421,50	11.270.646,04	4.847.059,00	4.540.532,00
7. Anlagen im Bau	190.989.431,84	70.843.230,19	0,00	-105.543.374,31	156.289.287,72	0,00	0,00	0,00	0,00	156.289.287,72	190.989.431,84
8. Bauvorbereitungskosten	9.406.331,48	12.461.053,01	0,00	-311.394,38	21.555.990,11	0,00	17.505,84	0,00	17.505,84	21.538.484,27	9.406.331,48
9. geleistete Anzahlungen	83.076.389,54	30.489.051,83	0,00	-1.735.677,67	111.829.763,70	0,00	0,00	0,00	0,00	111.829.763,70	83.076.389,54
	3.185.446.343,07	196.941.758,00	1.682.596,05	4.194.325,20	3.384.899.830,22	1.098.985.846,04	63.574.897,38	838.952,78	1.161.721.790,64	2.223.178.039,58	2.086.460.497,03
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82	2.000,00	0,00	0,00	125.780.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.780.214,82	125.778.214,82
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	77.613,43	0,00	5.477,25	0,00	72.136,18	0,00	0,00	0,00	0,00	72.136,18	77.613,43
	157.959.533,49	2.000,00	5.477,25	0,00	157.956.056,24	1.725.588,47	0,00	0,00	1.725.588,47	156.230.467,77	156.233.945,02
	3.352.251.282,34	197.215.646,10	1.688.073,30	4.194.325,20¹⁾	3.551.973.180,34	1.108.769.151,29	63.832.852,48	838.952,78	1.171.763.050,99	2.380.210.129,35	2.243.482.131,05

Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Beteiligungs- Quote	Höhe des Stammkapitals	Eigenkapital 31.12.2022	Jahresergebnis 2022
	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	143	-2
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel ¹⁾	88,95	36.723	142.531	7.276
Garagen- Bau- und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60,00	26	6.091	52
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach ³⁾	33,33	5.132	3.941	-99

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

²⁾ Der im Geschäftsjahr 2022 angefallene Gewinn in Höhe von 848.853,43 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

³⁾ Stand vom 31. Dezember 2021

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 92,8 Mio. EUR (i.V. 89,2 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 2022

	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	965.725,51 (1.028.592,39)	0,00 (0,00)	412.545,82 (379.907,25)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.702.129,81 (108.548.820,55)	64.710.030,64 (70.141.287,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	8.989.573,47 (4.410.079,67)	7.215.113,97 (2.899.982,75)	0,00 (0,00)	27.646,45 (27.646,45)
	114.657.428,79 (113.987.492,61)	71.925.144,61 (73.041.270,01)	412.545,82 (379.907,25)	27.646,45 (27.646,45)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 760 TEUR, Forderungen aus Steuern in Höhe von 3.959 TEUR und geleistete Kauttionen von 2.745 TEUR (i.V. 2.730 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 37. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 21. Juli 2022 sind 1,1 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2021 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Die verbleibenden 41,7 Mio. EUR sind in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.158 TEUR (i.V. 6.355 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 265,8 TEUR (i.V. 420,3 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten ausschließlich die Rückstellung für Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr 2020.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,7 Mio. EUR (i.V. 2,6 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 8,6 Mio. EUR (i.V. 10,8 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,3 Mio. EUR (i.V. 1,6 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,5 Mio. EUR (i.V. 2,4 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,0 Mio. EUR (i.V. 1,2 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2022 erbrachte Leistungen von 0,8 Mio. EUR (i.V. 1,0 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	1.061.453.441,02 (922.109.462,49)	41.656.234,60 (39.679.228,01)	1.019.797.206,42 (882.430.234,48)	758.765.380,35 (733.717.774,73)	766.796.214,65 (647.779.767,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.359.318,29 (418.044.486,45)	6.426.671,78 (10.048.815,21)	433.932.646,51 (407.995.491,24)	405.181.272,83 (388.126.687,17)	165.343.724,18 (172.655.644,11)
	1.501.812.759,31 (1.340.153.948,94)	48.082.906,38 (49.728.043,22)	1.453.729.852,93 (1.290.425.725,72)	1.163.946.653,18 (1.121.844.461,90)	932.139.938,83 (820.435.411,90)

Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis		davon
	EUR (Vorjahr)	gegenüber Gesellschaftern	gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
			EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.061.453.441,02 (922.109.462,49)	132.644.384,84 (147.897.281,49)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	440.359.318,29 (418.044.486,45)	46.228.023,77 (46.966.060,02)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.141.945,15 (10.678.014,61)	3.131,36 (35.691,46)	0,00 (0,00)
	1.511.954.704,46 (1.350.831.963,55)	178.875.539,97 (194.899.032,97)	0,00 (0,00)

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 103,3 Mio. EUR und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,8 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 3,1 TEUR (i.V. 35,7 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 50,1 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 5,8 Mio. EUR (i.V. 5,7 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 42,7 Mio. EUR (i.V. 51,8 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Steuern 1,2 Mio. EUR (i.V. 2,1 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 93,6 Mio. EUR (i.V. 89,9 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 8,1 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 3,0 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 2,7 Mio. EUR. (i.V. 7,5 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 25,5 Mio. EUR (i.V. 24,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 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. 21 TEUR) auch Erlöse aus Erbbauzinsen (99 TEUR, i.V. 99 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (160 TEUR, i.V. 103 TEUR). Die Gesellschaft erhält von der MET ein Nutzungsentgelt für die Netznutzung der Breitbandkabelnetze (1,6 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 (2,2 Mio. EUR) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen im Wesentlichen periodenfremde Aufwandsberichtigungen und Kostenerstattungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR, periodenfremde Erträge aus dem Eingang von bereits abgeschriebenen Forderungen von 0,1 Mio. EUR, Versicherungsentschädigungen von 0,4 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,8 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,3 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 8,9 Mio. EUR (i.V. 8,2 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,8 Mio. EUR (i.V. 3,1 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,4 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 3,5 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,8 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,6 Mio. EUR, Werbungskosten von 2,2 Mio. EUR, Dienste Dritter von 4,1 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 0,8 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 777,2 TEUR (i.V. 573,7 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit 179,7 TEUR (i.V. 511,6 TEUR) enthalten.

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. Dezember 2022: 3.727.762,73 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 583,5 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	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	204,6	121,9
Fälligkeit mehr als ein Jahr	378,7	295,7
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahr	122,2	120,6
SUMME	583,5	417,6

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.

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 2022 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 139.951.530,07 EUR (i.V. 231.235.041,32 EUR). Die per 31. Dezember 2022 nicht verwendeten Mittel betragen 4.509.323,61 EUR (i.V. 4.651.793,91 EUR).

4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 41,1 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 25,5 Mio. EUR (i.V. 24,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i.V. 0,3 Mio. EUR).

Des Weiteren bestehen drei 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 835 (i.V. 801) zuzüglich 20 (i.V. 20) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 5 (i.V. 5). Von den 835 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 730 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 105.

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Tarek Al-Wazir

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

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

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

Jens Bersch

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

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

Oliver Baltes

Leiter Fachbereich ERP-Systeme, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Dagmar Brinkmann

Ministerialrätin, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Dr. Michael Bruder

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

Ulrich Caspar

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt
Land Hessen

Elmar Damm

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der
Finanzen, Wiesbaden
Land Hessen

Uwe Eckart

Kompetenzcenter Recht, Justiziar, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Hildegard Förster-Heldmann

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Guido Jurock

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

Dr. Johannes Kalusche

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

Heiko Kasseckert

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden
Land Hessen

Hermann-Josef Klüber (bis 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium
Kassel
Land Hessen

Wolfgang Koberg

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Papke

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main
Stadt Frankfurt am Main

Dr. Frank Roland

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen,
Wiesbaden
Land Hessen

Simone Stock

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische
Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Ulrich Türk

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen
Nord, Nassauische Heimstätte
Arbeitnehmervertreter

Elke Voitl

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

Astrid Wallmann (bis 13. September 2022)

Präsidentin des Hessischen Landtags, Wiesbaden
Land Hessen

Mark Weinmeister (seit 21. Juli 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

Unternehmensbereiche:

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

Kompetenzcenter:

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

Stabsbereich:

Coaching und Mentoring (ab 01. Januar 2022)

Krisenstab

Referent des leitenden Geschäftsführers

Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt
Regionalcenter Kassel
Regionalcenter Offenbach
Regionalcenter Wiesbaden

Unternehmensbereich:

Projektentwicklung, Akquisition & Vertrieb
Zentrale Services Immobilienmanagement

Stabsbereich:

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

Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

Unternehmensbereiche:

Modernisierung / Großinstandhaltung
Neubau
Stadtentwicklung

Kompetenzcenter:

Einkauf und Vertragsmanagement

Stabsbereich:

Technisches Qualitätsmanagement

10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 24.055,02 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 925.964,93 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 324.376,11 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,1 Mio. EUR (i.V. 5,3 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 Bundesanzeiger 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 2022 in Höhe von 10.836.960,87 EUR wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 20. Juli 2023	5.097.202,80 EUR	
ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG):	4.255.432,88 EUR	*
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR	**
davon Stadt Frankfurt am Main	1.118.000,00 EUR	
davon Stadt Langen	3.234,40 EUR	
davon Stadt Oberursel (Taunus)	1.254,24 EUR	
davon Wetteraukreis	781,28 EUR	
davon Landkreis Limburg-Weilburg	405,60 EUR	
davon Stadt Bad Homburg	235,32 EUR	
davon Stadt Neu-Isenburg	208,00 EUR	
davon Stadt Hofheim	41,60 EUR	
Ausschüttung eine Dividende am 20. Juli 2023	841.769,92 EUR	
EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN	9.995.190,95 EUR	
	10.836.960,87 EUR	

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

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

13. Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2023

Dr. Thomas Hain

Monika Fontaine-Kretschmer

Dr. Constantin Westphal

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) und
- die Entgeltberichterstattung nach §§ 21 f. und 25 Entgelttransparenzgesetz, die als Anlage dem Lagebericht beigefügt wird.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den 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 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 18. April 2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

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 2022 kam der Aufsichtsrat zu drei Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt.

Herr MdL Heiko Kasseckert hat 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 2022 geleistete Arbeit.

gez. Staatsminister Al-Wazir
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 13.07.2023