

# *Nassauische Heimstätte*

*Finanzbericht 2021*



UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

# Lagebericht

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

---

## 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. Die Unternehmensgruppe der Nassauische Heimstätte hat 59.114 eigene Wohnungen. 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 Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, 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 2021: Corona prägt wirtschaftliche Entwicklung**

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

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

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

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

#### **Euro-Raum: Wirtschaftliche Aktivität hat sich erholt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Deutsche Volkswirtschaft: BIP erreicht 2022 Vorkrisenniveau**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Arbeitslosigkeit: Leichter Rückgang in 2021**

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

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

---

### **Quellen:**

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

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

# Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Damit haben sich die Wohnungsmärkte in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren verändert: eine weitgehend ausgeglichene Marktsituation entwickelte sich zu einer angespannten. Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende vergrößern ihren Radius vermehrt auf das Umland – sei es, weil sie dazu aufgrund der aktuellen Marktsituation gezwungen sind, oder sie sich wegen des Wunsches nach einem Eigenheim mit Garten bewusst dafür entscheiden. Gerade für Familien mit Kindern gewinnt das Ideal vom Wohnen jenseits der großen Metropolen offenbar wieder an Bedeutung.

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

## **Es wird mehr gebaut, aber immer noch zu wenig**

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

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

## **Mieten stabil, Kostenfaktor Energie**

Laut GdW stiegen die Mieten im Bestand 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % und bleibt damit beständig. Betrachtet man jedoch die Neu- und Wiedervermietungsmiten, die in der Regel eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, ergibt sich ein anderes Bild. Hier erhöhten sich die Mieten deutschlandweit um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m<sup>2</sup>, die Entwicklung beruhigte sich damit im Vergleich zu den Vorjahren.

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

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

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

## **Corona-Pandemie als Einschnitt**

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

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

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

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

## **Ausblick durch Unsicherheit geprägt**

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

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

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

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

---

#### **Quellen:**

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

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

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

## *3. Geschäftsverlauf in den einzelnen Sparten*

### **Wohnungsverwaltung**

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Berichtsjahr war die Bewirtschaftung der 51.756 (Vorjahr 50.459) eigenen Verwaltungseinheiten, davon 43.462 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.

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 vergleichsweise niedrige durchschnittliche Fluktuationsquote der Mieter hat sich mit 5,1 % gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Unsere 3-Monats-Leerstände sind mit 1,8 % geringfügig gestiegen und resultieren insbesondere auch aus dem umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm. Der durch die Ausstattung oder Lage der Wohnungen marktbedingte Leerstand liegt bei lediglich 0,6 % des Wohnungsbestandes, was fast Vollvermietung bedeutet.

Die Wohnungsbestände der 50er und 60er Jahre erfordern weiterhin hohe Bestandsinvestitionen. Im Berichtsjahr wurden einschließlich Eigenleistungen der Regiebetriebe 67,1 Mio. EUR für nicht mietwirksame und mietwirksame Instandhaltungsmaßnahmen aufgewandt, davon Fremdkosten in Höhe von 65,4 Mio. EUR. In Modernisierungsmaßnahmen wurden darüber hinaus 48,6 Mio. EUR investiert. Dies waren zusammen 42,75 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Leistungsbereich Verwaltung für Dritte betreut das Unternehmen 252 Wohnungen mit technischen und kaufmännischen Verwaltungsleistungen.

## Portfolioentwicklung

Im Rahmen der Portfolioentwicklung wurden in 2021 veräußert:

Einzelverkäufe	39 Wohnungen
Blockverkäufe	76 Wohnungen
	115 Wohnungen

Im Rahmen der Portfoliostrategie erfolgte die Arrondierung des Bestandes und der Verkauf von Objekten mit technisch schlechtem Zustand. Hierdurch wurde neben der Generierung von Erträgen, insbesondere für Klimaschutzinvestitionen, eine zielgerichtete Steuerung der knappen Ressourcen und eine Optimierung der Bestandsbewirtschaftung erreicht. Dieses Programm wurde bis zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen. Restbestände an Einzelhäusern (gesamt 81 Einheiten) 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, mittelfristig einen Mietwohnungsbestand von 75.000 Einheiten zu erreichen. Hierbei wird die NHW über die beschlossene Neubautätigkeit hinaus auch Bestandsportfolien erwerben.

Im Jahr 2021 erwarb die Nassauische Heimstätte 194 Wohneinheiten in Neu-Isenburg.

## **Geschäftsbesorgung WOHNSTADT**

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung wurde die Modernisierung von 133 Wohnungen abgeschlossen.

## **Neubautätigkeit – Anlagevermögen**

Unser Unternehmen hat im Berichtsjahr die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 50 Mietwohnungen für den eigenen Bestand in Form von Gebäudeaufstockungen begonnen.

Bei der Nassauischen Heimstätte wurde im Berichtsjahr mit dem Bau von 589 Mietwohnungen und 14 Gewerbeeinheiten im Geschosswohnungsneubau begonnen. Fertiggestellt wurden 216 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte.

Die Mietansätze für die bezogenen Wohnungen liegen zwischen 6,90 und 11,76 EUR pro qm Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2021 waren insgesamt 1.422 Wohneinheiten für den eigenen Bestand im Bau. Weitere Projekte in Frankfurt am Main und Darmstadt befanden sich 2021 im Planungsprozess.

## **Neubautätigkeit – Umlaufvermögen**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 56 Eigentumswohnungen in Neu-Isenburg fertiggestellt. Alle Wohnungen waren vor Fertigstellung verkauft und wurden im Berichtsjahr 2021 an die Käufer übergeben. Weiterhin gab es eine Übergabe eines Reihenhauses in Langen.

## **Stadtentwicklung**

Das Unternehmen ist treuhänderisch oder beratend in 55 Städten und Gemeinden tätig. Das Auftragsvolumen umfasst 112 (Vorjahr 113) 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 2021 Finanzierungsmittel von rd. 11,1 Mio. EUR (Vorjahr rd. 8,5 Mio. EUR) zur Verwendung.

# 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 159,4 Mio. EUR erhöht. Auf der Aktivseite resultiert dieser Anstieg im Wesentlichen aus dem Anstieg des Sachanlagenvermögens um 183,4 Mio. EUR sowie dem Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um 0,9 Mio. EUR, welchen der Rückgang der Umlaufvermögen um 24,9 Mio. EUR entgegensteht. Der Anstieg des Sachanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 268,0 Mio. EUR aufgrund von Übergaben verschiedener Objekten, von Grundstücksankäufen sowie der Fertigstellung verschiedener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 322,3 Mio. EUR, demgegenüber gab es Abgänge in Höhe von 1,2 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs von 115 Wohneinheiten sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von 53,1 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Anlagen im Bau um 104,7 Mio. EUR aufgrund von Zugängen von unbebauten Grundstücken sowie von Baukosten in Höhe von insgesamt 120,4 Mio. EUR, welchen Abgänge aufgrund der Fertigstellung von Bauprojekten in Höhe von 15,7 Mio. EUR entgegenstehen. Demgegenüber reduzierten sich die geleisteten Anzahlungen um 165,9 Mio. EUR aufgrund von Übergaben von Grundstücken in Höhe von 192,1 Mio. EUR, welchen Zugänge aufgrund von Grundstücksankäufen in Höhe von 26,2 Mio. EUR entgegenstehen. Weiterhin reduzierten sich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten um 18,5 Mio. EUR aufgrund des Baubeginns verschiedener Bauprojekte von insgesamt 26,9 Mio. EUR, welchen Zugänge aus dem Kauf von Grundstücken in Höhe von insgesamt 8,4 Mio. EUR entgegenstehen.

Das Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) hat sich um 23,9 Mio. EUR vermindert. Wesentliche Ursache für den Rückgang des Umlaufvermögens (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten) war der Rückgang der flüssigen Mittel um 50,3 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in Sachanlagen. Demgegenüber erhöhte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmter Grundstücke und anderer Vorräte aufgrund von Grundstücksankäufen um 20,5 Mio. EUR. Weiterhin erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 11,0 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Forderungen gegen die NH ProjektStadt im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung an die Gesellschaft in Höhe von 9,1 Mio. EUR.

Die Veränderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 87,3 Mio. EUR von 834,8 Mio. EUR auf 922,1 Mio. EUR sowie den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um 38,9 Mio. EUR von 379,2 Mio. EUR auf 418,1 Mio. EUR aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen um 2,3 Mio. EUR von 56,5 Mio. EUR auf 58,8 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1,7 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR. Diesen standen Rückgänge bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 9,8 Mio. EUR sowie bei den erhaltenen Anzahlungen von 5,8 Mio. EUR entgegen.

Weitere Faktoren für den Anstieg auf der Passivseite stellen die im Berichtsjahr beschlossene und durchgeführte Ergebnisverwendung des Jahres 2020 zur Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage mit 3,7 Mio. EUR und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 35,6 Mio. EUR sowie der Jahresüberschuss in Höhe von 42,8 Mio. EUR dar. Die Eigenkapitalquote hat sich von 41,92 % im Vorjahr auf 40,96 % im aktuellen Geschäftsjahr vermindert.

## Finanzlage

Die Kapitalstruktur zum 31. Dezember 2021 ist durch die Ergebnisverwendung des Jahres 2020 von der Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage mit 3,7 Mio. EUR, der Einstellung in die Anderen Gewinnrücklagen von 35,6 Mio. EUR und einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 42,8 Mio. EUR geprägt. Der Anstieg der Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der sonstigen Rückstellungen um 3,6 Mio. EUR.

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung:

Der Finanzmittelfonds (inkl. Cash-Pool-Anlagen) hat sich im Geschäftsjahr um 41,4 Mio. EUR auf 75,0 Mio. EUR verringert. Die laufende Geschäftstätigkeit führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 84,6 Mio. EUR (i. V. 112,8 Mio. EUR).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr nicht vollständig aus, um die planmäßigen Tilgungen von Krediten in Höhe von 46,7 Mio. EUR (i. V. 45,0 Mio. EUR), die Zinszahlungen von 21,5 Mio. EUR (i. V. 22,9 Mio. EUR) sowie die außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten von 61,6 Mio. EUR (i. V. 110,2 Mio. EUR) zu bestreiten.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von insgesamt 218,6 Mio. EUR (i. V. 209,7 Mio. EUR). Auszahlungen erfolgten insbesondere für Modernisierung, Neubau sowie Anzahlungen in neue Grundstücke im Sachanlagevermögen von 240,0 Mio. EUR (i. V. 220,6 Mio. EUR) und Investitionen in immaterielle Anlagen von 0,4 Mio. EUR (i. V. 0,1 Mio. EUR). Dem standen Einzahlungen aus Kaufpreisen für Bestandsverkäufe von 10,7 Mio. EUR (i. V. 9,5 Mio. EUR), Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen von 0,9 Mio. EUR (i. V. 0,8 Mio. EUR), sowie Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen (EAV) und Beteiligungen von 10,2 Mio. EUR (i. V. 0,7 Mio. EUR) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führte im Geschäftsjahr 2021 zu Mittelzuflüssen von 92,6 Mio. EUR (i. V. 181,1 Mio. EUR). Den Darlehensaufnahmen von 235,1 Mio. EUR (i. V. 165,7 Mio. EUR) stehen Darlehenstilgungen in Höhe von 108,3 Mio. EUR (i. V. 155,2 Mio. EUR) gegenüber, davon 61,6 Mio. EUR (i. V. 110,2 Mio. EUR) für außerplanmäßige Tilgungen. Darüber hinaus waren Zahlungsmittelabflüsse durch Zinszahlungen von 21,5 Mio. EUR (i. V. 22,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Wie im Vorjahr erfolgte die Auszahlung einer Dividende unter Berücksichtigung von einzelnen Dividendenverzicht an die Anteilseigner von 1,5 Mio. EUR (i. V. 1,8 Mio. EUR).

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 liegt mit rd. 42,8 Mio. EUR um rd. 30,4 Mio. EUR über dem Planwert und 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und werden im Folgenden in den wesentlichen Punkten beschrieben.

Die Umsatzerlöse liegen 3,0 Mio. EUR über der Planung und 2,0 Mio. EUR über dem Vorjahr.

4,7 Mio. EUR Mehrerlöse stammen aus dem Verkauf von Anlagevermögen (AV) und Umlaufvermögen (UV), 2,6 Mio. EUR aus höheren Umlagen für Betriebs- und Heizkosten aufgrund gestiegener Kosten im Jahr 2021. Dagegen lagen die Nettomieterlöse 3,4 Mio. EUR unter Plan. Grund hierfür sind geringere Erlöse für geplante Ankäufe sowie höhere Leerstände insbesondere aufgrund von Modernisierungen.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Mieten aufgrund angekaufter Mieteinheiten, Neubauprojekte sowie aus Mieterhöhungen nach BGB §557-§559 und Erhöhungen aufgrund Mieterwechselln abzüglich Erlösschmälerungen um netto 9,0 Mio. EUR. Auch die Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten sind um 3,6 Mio. EUR gestiegen. Volatile Energiepreise lassen diese Position nur schwer planen. Dagegen sind die Erlöse aus dem Verkauf von AV und UV um 12,4 Mio. EUR gesunken.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind 765 TEUR geringer als geplant. Der Grund sind insbesondere geringere Erlöse aus dem Geschäftsfeld der Sparte Stadtentwicklung.

Gegenüber Vorjahr sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeiten um 1,9 Mio. EUR durch Tarifierhöhungen und Abrechnung von direkten Sachaufwendungen gestiegen.

Die Bestandsveränderungen verändern sich insbesondere durch die Bauaktivitäten.

Die aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber Plan um 2,0 Mio. EUR geringer ausgefallen. Grund sind Verschiebungen von Baumaßnahmen, insbesondere von Modernisierungen. Gegenüber Vorjahr sind die Eigenleistungen dagegen um 4,7 Mio. EUR höher ausgefallen. Hiervon entfallen 2,3 Mio. EUR auf Modernisierungen aufgrund gesteigerter Bauinvestitionen sowie 1,4 Mio. EUR aufgrund Aufstockungsprojekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 4,1 Mio. EUR über Plan und 3,3 Mio. EUR über Vorjahr. Hauptgrund ist ein Verkauf eines Grundstückes mit einem Ertragsgewinn von 2. Mio. EUR gegenüber Plan und Vorjahr.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 13,4 Mio. EUR zum Vorjahr gestiegen und liegen 8,6 Mio. EUR unter dem Planwert.

Gegenüber Vorjahr sind aufgrund Preissteigerungen und des Bestandswachstums die Betriebs- und Heizkosten um 3,9 Mio. EUR sowie Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere durch modernisierungsbedingte- und Planinstandhaltung aufgrund Erhöhung des Instandhaltungsprogramm, um 9,3 Mio. EUR gestiegen. Gegenüber Plan lagen die modernisierungsbedingten- und Planinstandhaltungen nichtsdestotrotz aufgrund von Bauverschiebungen 11 Mio. EUR unter Plan.

Der Personalaufwand ist gegenüber Vorjahr um 5,2 Mio. EUR gestiegen. Hierfür verantwortlich sind Tarifierhöhungen, Lohndrift sowie Anstieg der MAK Zahl um 36 MAK auf 780 MAK. Gegenüber Plan lagen die Personalaufwendungen 2,6 Mio. EUR über Plan. Gründe hierfür sind 0,9 Mio. EUR ATZ Rückstellungen und 1 Mio. EUR Corona- und Motivationsprämien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 25,8 Mio. EUR auf Vorjahresniveau, aber 4 Mio. EUR unter Plan. Dabei bilden geringere Aufwendungen für Werbung und Veranstaltungen von 1,6 Mio. EUR aufgrund Corona, Abschreibungen von Mietforderungen mit 0,5 Mio. EUR sowie eine Auflösung von Rückstellungen für Raumkosten von 0,5 Mio. EUR die größten Positionen.

Die Abschreibungen sind wie geplant aufgrund Modernisierungen und Neubauten um 5,8 Mio. EUR gestiegen.

Der Zinsaufwand ist gegenüber Vorjahr um 1,4 Mio. EUR gesunken und blieb auch 4,7 Mio. EUR unter Plan. Geringere benötigte Darlehensaufnahmen aufgrund geringerer Investitionen sowie ein niedriger Zinssatz für Neuaufnahmen von Darlehen führten zu diesem Ergebnis.

Gegenüber dem Vorjahr und Plan konnte ein Ertrag aus Gewinnabführung von 9,1 Mio. EUR aufgrund einer Rückstellungsauflösung bei der NH ProjektStadt ausgewiesen werden, da hier die dazugehörigen Risiken weggefallen sind.

Insgesamt erhöhte sich der Jahresüberschuss der Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr von 40,8 Mio. EUR auf 42,8 Mio. EUR, was primär auf die Gewinnabführung in Höhe von 9,1 Mio. EUR (Vorjahr Verlustübernahme in Höhe von 0,3 Mio. EUR) zurückzuführen ist.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf 2,4 Mio. EUR und erhöhen sich zum Vorjahr um 0,8 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Ergebnisses vs. Plan sind die Steuern 2,6 Mio. EUR höher als Plan ausgefallen.

## **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**

Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr und die Lage des Unternehmens als günstig.

# 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.

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.

## **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 des Projektes zur Einführung des Tax-Compliance-Management-Systems identifiziert und in einer Risikomatrix erfasst. Die relevanten Risiken werden im Rahmen der Tax-Compliance laufend beobachtet und bewertet.

### **Umfeld- und marktbezogene Risiken**

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit in lokalen Märkten erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen 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 geht. Auf berechnete Einwände reagieren wir entsprechend. Darüber hinaus besteht auf der Finanzierungsseite das Risiko, dass die Kapitalbeschaffung beeinträchtigt werden könnte. Derzeit werden diesbezüglich keine Risiken gesehen. Aufgrund der weiterhin sehr dynamischen Entwicklung des Coronavirus/SARS-CoV-2/COVID-19 ist der Markt derzeit starken Unsicherheiten ausgesetzt. Dies kann sich auf die Konjunktur auswirken und in einer Eintrübung des Marktes resultieren. Infolgedessen könnten der Gesellschaft Mieteinbußen entstehen. Die Geschwindigkeit der Veränderung der Pandemie macht es zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, die Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Unternehmensgruppe zuverlässig einzuschätzen. Auch auf die Nachfrage von Privatkäufern nach Immobilien können sich diese Entwicklungen auswirken, da aufgrund von Unsicherheiten am Arbeitsmarkt und der Gefahr von Kurzarbeit und Entlassungen diese ihre Rücklagen derzeit nicht aufbrauchen wollen.

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

### **Risiken aus den Projekten**

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfes im Geschäftsbereich der Unternehmensgruppe werden laufend Grundstücke zur Entwicklung in das Anlagevermögen erworben. Die Risiken aus diesen einzelnen Projektentwicklungen 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 können zum Beispiel zu hohe Kaufpreise bzw. Baukosten, unerwartete Haftungsfälle sowie höhere Zinsaufwendungen gehören.

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 sowie der Umsetzung von neuen oder aktualisierten bautechnischen Regularien, wie z. B. bei 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.

## **Finanzielle Risiken**

Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die coronabedingt gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich allerdings negativ sowohl auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten angesichts der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungsbedingungen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Wesentliche finanzielle Schulden der Gesellschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzinseszinses 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.

Derzeit sind keine finanziellen Risiken 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 Portfolio-Analysen für den Konzernwohnungsbestand durchgeführt. Hierbei werden technische Objektanalysen, betriebswirtschaftliche Auswertungen wie Cashflow- und dynamische Investitionsrechnungen vorgenommen. Aufgrund der Bedeutung der Ergebnisse aus der Bestandsbewirtschaftung (Kerngeschäft des Unternehmens) erfolgt außerdem eine Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie beispielsweise Sollmieten, Erlösschmälerungen, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltungsaufwendungen. 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 durch das Ertragswertverfahren und bei Bedarf auch durch das 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 Portfolio-Analyse inklusive Investitionsrechnungen eine fundierte Basis zur Entscheidungsfindung bezüglich unserer Neubauaktivitäten dar.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung 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 CO<sub>2</sub>-Minderung gestiegen. Dies kann regional positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsspielräume durch die erneute Kapitalerhöhung durch die Gesellschafter erweitert.

### **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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

Die derzeitige Finanzsituation ermöglicht die Finanzierung zur Beschaffung von Grundstücken und den Neubau für die Erweiterung des Wohnungsbestandes auf die Zielgröße von ca. 75.000 Wohneinheiten im Konzern.

## **Finanzielle Chancen**

Aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der hessischen Ballungszentren entsteht eine immer größere Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, deren Bedarfsdeckung eine langfristige, zielgerichtete und wirkungsvolle Investitionsstrategie voraussetzt, gleichzeitig aber auch den nachhaltigen wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichert. Der langfristige Unternehmenserfolg gewährleistet eine dauerhafte Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings. Die Finanzierungsbedingungen sind abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des niedrigen Zinsniveaus für Unternehmen guter Bonität zurzeit sehr günstig sind. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens eröffnet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z.B. die Einführung einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für untere und mittlere Einkommensempfänger zur Erfüllung des sozialen Unternehmensauftrags.

Die Wahrung dieser Chancen ist umso wichtiger, als der langfristige Unternehmenserfolg die langfristige Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings sicherstellt.

## *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 2017/18 planmäßig fortgeschrieben. Seit der Fortschreibung ist die Nachhaltigkeitsstrategie integrierter Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die Strategie enthält einen konkreten Maßnahmenplan und messbare Ziele. Die ökologische Nachhaltigkeit stellt zudem mit Fokus auf klimagerechter Energieversorgung und der Fortschreibung der Klimastrategie zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 eines der drei übergeordneten Unternehmensstrategie-Ziele dar.

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

Im Rahmen der Zielvereinbarung zur Klimaneutralität sicherte das Land Hessen als größte Gesellschafterin dem Unternehmen Unterstützung bei der wirtschaftlich- und sozialverträglichen Umsetzung der unternehmensweiten Klimastrategie zu. Im Zuge dessen beschloss die Landesregierung im Dezember 2020 mittels einer Eigenkapitalerhöhung 200 Millionen Euro für die klimagerechte Bestands-Modernisierung zur Verfügung zu stellen. Bis 2026 können somit planmäßig rund eine Milliarde Euro in die Modernisierung und Instandhaltung investiert werden – das bedeutet eine Steigerung auf 54,18 Euro/m<sup>2</sup> im Durchschnitt statt derzeit 29,40 Euro. Der Fokus liegt hierbei auf der Minimierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen.

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

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

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

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

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

## 7. Prognosebericht

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2022 sind bei der Nassauischen Heimstätte Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 79 Mio. EUR und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 71,7 Mio. EUR für 1045 Wohnungen (reguläre Modernisierung inkl. energetisches Modernisierungsprogramm aus EK-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 und möglicher Anwendung des Städtebauprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

Die Neubautätigkeit im Wohnungsbau im Jahr 2022 betrifft gemäß aktueller Planung den Baubeginn von sechs Maßnahmen mit insgesamt 272 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit für den eigenen Bestand – davon 23 Wohneinheiten in Form von Gebäudeaufstockungen. Im Umlaufvermögen ist eine Baumaßnahme mit insgesamt 269 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbe geplant.

Einen wesentlichen Beitrag für den geplanten Unternehmenserfolg wird ab dem Jahr 2022, neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der Vertrieb von mehreren Eigentumswohnungsprojekten im Quartier Schönhof-Viertel in Frankfurt am Main leisten.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Nassauische Heimstätte mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 320,1 Mio. EUR sowie aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 2,2 Mio. EUR. Es wird gemäß der aktuellen Planung des Unternehmens mit einem Jahresüberschuss vor Steuern von 4,4 Mio. EUR gerechnet. Weiterhin wird eine Eigenkapitalquote von 37,5 % erwartet.

# **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. Mit der aktuellen Besetzung der Geschäftsführung wurde diese Quote erreicht.

Am 11. September 2017 hat die Geschäftsführung für die 2. Führungsebene 27 % und für die 3. Führungsebene 37 % als Zielgrößen für den Frauenanteil beschlossen und eine Frist zu deren Erreichung bis zum 30. Juni 2022 gesetzt.

Im Berichtszeitraum lag der Frauenanteil im Aufsichtsrat bei 24 % und bei der Geschäftsführung unverändert bei 33 %. In der 2. Führungsebene hat sich der Frauenanteil von 29 % auf 35 % erhöht. In der 3. Führungsebene ist der Frauenanteil von 36 % auf 28 % gesunken.

Frankfurt am Main, den 25. April 2022

**Dr. Thomas Hain**

**Monika Fontaine-Kretschmer**

**Dr. Constantin Westphal**

---

# Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVA in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	787.689,00		628.553,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.683.382.259,00		1.415.413.879,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	105.984.625,12		109.276.495,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.831.159,03		26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	972.729,02		1.047.912,55
5. technische Anlagen und Maschinen	277.040,00		232.142,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.540.532,00		3.253.697,00
7. Anlagen im Bau	190.989.431,84		86.277.954,45
8. Bauvorbereitungskosten	9.406.331,48		12.509.082,58
9. geleistete Anzahlungen	83.076.389,54		248.887.723,51
		<b>2.086.460.497,03</b>	<b>1.903.230.539,55</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82		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	77.613,43		97.125,82
		<b>156.233.945,02</b>	<b>156.253.457,41</b>
		<b>2.243.482.131,05</b>	<b>2.060.112.549,96</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	80.370.023,03		59.887.315,27
2. Bauvorbereitungskosten	3.323.397,97		729.018,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		8.912.273,55
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.738.053,49		5.379.373,82
5. unfertige Leistungen	89.347.001,85		86.342.290,93
6. andere Vorräte	1.068.604,75		1.118.152,74
7. geleistete Anzahlungen	0,00		3.502.468,40
		<b>177.847.081,09</b>	<b>165.870.893,12</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.757.242,86		2.379.754,50
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	779.087,50		1.033.357,60
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.028.592,39		947.342,14
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.548.820,55		97.584.111,09
5. sonstige Vermögensgegenstände	4.410.079,67		2.144.520,03
		<b>117.523.822,97</b>	<b>104.089.085,36</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN</b>			
		<b>110.931.585,11</b>	<b>161.182.877,73</b>
		<b>406.302.489,17</b>	<b>431.142.856,21</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>2.607.968,51</b>	<b>1.717.399,96</b>
		<b>2.652.392.588,73</b>	<b>2.492.972.806,13</b>

<b>PASSIVA in EUR</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>		<b>127.430.070,00</b>	<b>127.430.070,00</b>
<b>II. KAPITALRÜCKLAGE</b>		<b>392.821.008,48</b>	<b>392.821.008,48</b>
<b>III. GEWINNRÜCKLAGE</b>			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	63.715.035,00		60.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	200.469.270,65		200.469.270,65
3. andere Gewinnrücklagen	259.065.473,55		223.466.327,32
		<b>523.249.779,20</b>	<b>483.935.597,97</b>
<b>IV. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>42.828.857,13</b>	<b>40.825.951,15</b>
		<b>1.086.329.714,81</b>	<b>1.045.012.627,60</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.355.271,00		6.210.937,00
2. Steuerrückstellungen	1.640.571,87		1.771.829,98
3. sonstige Rückstellungen	22.839.397,87		19.269.877,41
		<b>30.835.240,74</b>	<b>27.252.644,39</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49		834.856.344,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45		379.170.858,33
3. erhaltene Anzahlungen	99.747.165,98		105.504.780,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.266.772,77		7.401.509,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.678.014,61		20.442.122,74
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.821.969,64		56.571.711,29
7. sonstige Verbindlichkeiten	3.381.167,38		1.680.485,88
		<b>1.520.049.039,32</b>	<b>1.405.627.813,23</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>15.178.593,86</b>	<b>15.079.720,91</b>
		<b>2.652.392.588,73</b>	<b>2.492.972.806,13</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	308.049.599,62	295.422.767,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	30.978.855,31	43.396.459,50
c) aus Betreuungstätigkeit	28.047.695,84	26.130.656,64
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.856.613,42	1.934.521,92
	<b>368.932.764,19</b>	<b>366.884.405,58</b>
<b>2. VERMINDERUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	<b>-3.686.140,56</b>	<b>-5.276.971,49</b>
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>	<b>11.845.837,66</b>	<b>7.169.107,29</b>
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	<b>4.721.978,12</b>	<b>1.402.370,50</b>
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	164.022.666,43	150.637.414,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.755.482,88	12.203.965,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	293.344,13	393.240,40
	<b>172.071.493,44</b>	<b>163.234.620,35</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>		
a) Löhne und Gehälter	55.702.207,45	51.551.641,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.415.318,69	12.386.712,32
	<b>69.117.526,14</b>	<b>63.938.353,65</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	<b>58.223.527,23</b>	<b>52.447.874,90</b>
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>25.811.985,14</b>	<b>25.949.506,61</b>
<b>9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN</b>	<b>1.169.596,71</b>	<b>1.029.696,86</b>
<b>10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRÄGEN</b>	<b>9.067.307,38</b>	<b>0,00</b>
<b>11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>	<b>2.019,07</b>	<b>2.678,04</b>
<b>12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>	<b>889.937,01</b>	<b>832.466,24</b>
<b>13. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN UND AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHMEN</b>	<b>0,00</b>	<b>293.750,83</b>
<b>14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>22.152.405,29</b>	<b>23.580.972,91</b>
<b>15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>2.432.377,82</b>	<b>1.668.740,48</b>
<b>16. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>43.133.984,52</b>	<b>40.636.182,46</b>
<b>17. SONSTIGE STEUERN</b>	<b>305.127,39</b>	<b>103.982,14</b>
<b>18. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>42.828.857,13</b>	<b>40.532.200,32</b>

# *Anhang*

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

## *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 2021 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 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Bei der Gliederung und der Bezeichnung der Abschlussposten sind die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berücksichtigt. Bei Ausweis von Vorjahreswerten erfolgt die Angabe in Klammern.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.

## *II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

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.

# 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.

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 mit dem Zweiten Corona-Steuerhilfegesetz eingeführte degressive Abschreibung für bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, wird für nach dem 31. Dezember 2019 und vor dem 1. Januar 2022 angeschaffte oder hergestellte Vermögensgegenstände angewendet.

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 bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert 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 1,86 % (i. V. 2,3 %) sowie für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ein Rechnungszins von 1,35 % (i. V. 1,60 %) 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird und 1,35 % (i. V. 1,60 %) beträgt, abgezinst. 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 0,34 % (i. V. 0,45 %) 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 1,35 % 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 0,76 % und unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Heubeck-Richttafeln 2018 G).

Die Bewertung der Rückstellungen für Sabbatjahr erfolgte unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,30 % 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	
	01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.21	01.01.21	Zugänge	Abgänge	31.12.21	31.12.21	31.12.20
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.439.793,52	405.612,26	0,00	0,00	8.845.405,78	7.811.240,52	246.476,26	0,00	8.057.716,78	787.689,00	628.553,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.428.077.876,08	114.178.837,18	3.308.696,93	208.096.894,98	2.747.044.911,31	1.012.663.997,01	53.089.867,37	2.091.212,07	1.063.662.652,31	1.683.382.259,00	1.415.413.879,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	131.616.883,47	34.708,38	0,00	0,00	131.651.591,85	22.340.387,91	3.326.578,82	0,00	25.666.966,73	105.984.625,12	109.276.495,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.331.652,83	8.436.749,88	0,00	(26.937.243,68)	7.831.159,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.831.159,03	26.331.652,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.047.912,55	0,00	75.183,53	0,00	972.729,02	0,00	0,00	0,00	0,00	972.729,02	1.047.912,55
5. technische Anlagen und Maschinen	276.098,60	124.304,58	46.874,39		353.528,79	43.956,60	32.532,19	0,00	76.488,79	277.040,00	232.142,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.423.984,89	2.834.190,59	137.905,27	0,00	14.120.270,21	8.170.287,89	1.528.072,59	118.622,27	9.579.738,21	4.540.532,00	3.253.697,00
7. Anlagen im Bau	86.277.954,45	85.948.663,60	6.000,00	18.768.813,79	190.989.431,84	0,00	0,00	0,00	0,00	190.989.431,84	86.277.954,45
8. Bauvorbereitungskosten	12.509.082,58	4.766.557,57	37.520,21	(7.831.788,46)	9.406.331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	9.406.331,48	12.509.082,58
9. geleistete Anzahlungen	249.232.298,51	26.285.342,66	344.575,00	(192.096.676,63)	83.076.389,54	344.575,00	0,00	344.575,00	0,00	83.076.389,54	248.887.723,51
	<b>2.946.793.743,96</b>	<b>242.609.354,44</b>	<b>3.956.755,33</b>	<b>0,00</b>	<b>3.185.446.343,07</b>	<b>1.043.563.204,41</b>	<b>57.977.050,97</b>	<b>2.554.409,34</b>	<b>1.098.985.846,04</b>	<b>2.086.460.497,03</b>	<b>1.903.230.539,55</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.778.214,82	0,00	0,00	0,00	125.778.214,82	0,00	0,00	0,00	0,00	125.778.214,82	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	97.125,82	0,00	19.512,39	0,00	77.613,43	0,00	0,00	0,00	0,00	77.613,43	97.125,82
	<b>157.979.045,88</b>	<b>0,00</b>	<b>19.512,39</b>	<b>0,00</b>	<b>157.999.533,49</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.725.588,47</b>	<b>156.233.945,02</b>	<b>156.253.457,41</b>
	<b>3.113.212.583,36</b>	<b>243.014.966,70</b>	<b>3.976.267,72</b>	<b>0,00</b>	<b>3.352.251.282,34</b>	<b>1.053.100.033,40</b>	<b>58.223.527,23</b>	<b>2.554.409,34</b>	<b>1.108.769.151,29</b>	<b>2.243.482.131,05</b>	<b>2.060.112.549,96</b>

In den Herstellungskosten der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sind im Geschäftsjahr 2021 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 250 TEUR berücksichtigt.

# Finanzanlagen

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Beteiligungs- Quote</b>	<b>Höhe des Stammkapitals</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2021</b>	<b>Jahresergebnis 2021</b>
	<b>in %</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
NH ProjektStadt GmbH Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	100,00	200	36.300	0
Bauland-Offensive Hessen GmbH Frankfurt/Main	99,00	200	145	4
WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel <sup>1)</sup>	88,95	36.723	135.255	9.487
Garagen- Bau-und Betriebs GmbH, Frankfurt/Main	60,00	26	6.039	39
Wohnungsgesellschaft Dietzenbach mbH, Dietzenbach <sup>3)</sup>	33,33	5.132	4.040	73

<sup>1)</sup> Beteiligungsquote berechnet auf das Nettostammkapital, nach Kürzung um eigene Anteile

<sup>2)</sup> Der im Geschäftsjahr 2021 angefallene Gewinn in Höhe von 9.067.307,38 EUR wurde gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der NH übernommen.

<sup>3)</sup> Stand vom 31.12.2020

Die festverzinslichen **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden bei Endfälligkeit eingelöst.

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 89,2 Mio. EUR (i.V. 86,1 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 2021

	Bilanzausweis		davon	
	EUR (Vorjahr)	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR (Vorjahr)	gegen Gesellschafter EUR (Vorjahr)	gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.028.592,39 (947.342,14)	0,00 (0,00)	379.907,25 (493.491,45)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.548.820,55 (97.584.111,09)	70.141.287,26 (78.188.687,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	4.410.079,67 (2.144.520,03)	2.899.982,75 (321.320,45)	0,00 (0,00)	27.646,45 (26.929,98)
	<b>113.987.492,61</b>	<b>73.041.270,01</b>	<b>379.907,25</b>	<b>27.646,45</b>
	<b>(100.675.973,26)</b>	<b>(78.510.007,83)</b>	<b>(493.491,45)</b>	<b>(26.929,98)</b>

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 380 TEUR (i.V. 494 TEUR).

Alle übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von 383 TEUR, geleistete Kautionen von 2.730 TEUR (i. V. 160 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 36. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2021 sind 1,5 Mio. EUR des Jahresüberschusses 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet worden. Von den verbleibenden 39,3 Mio. EUR sind 35,6 Mio. EUR in die anderen Gewinnrücklagen und 3,7 Mio. EUR in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt worden.

## Rückstellungen

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 6.355 TEUR (i. V. 6.211 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 420,3 TEUR (i. V. 566,6 TEUR). Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. ausschüttungsgesperrt.

### Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für die laufende Geschäftstätigkeit der Jahre 2019, 2020 und 2021.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten vor allem Rückstellungen für Personalkosten aus rückständigem Urlaub sowie aus Mehrarbeit von 2,6 Mio. EUR (i. V. 2,5 Mio. EUR), unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung nach § 249 HGB von 10,8 Mio. EUR (i. V. 3,2 Mio. EUR), Rückstellungen aus Gewährleistungen von 1,6 Mio. EUR (i.V. 1,6 Mio. EUR), Altersteilzeit von 2,4 Mio. EUR (i. V. 2,3 Mio. EUR), Rückstellungen für noch anfallende Baukosten von 1,2 Mio. EUR (i.V. 1,5 Mio. EUR), sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für in 2021 erbrachte Leistungen von 1,0 Mio. EUR (i. V. 4,7 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
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als fünf Jahre	durch Grundpfandrechte gesichert
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49 (834.856.344,71)	39.679.228,01 (40.612.000,98)	882.430.234,48 (794.244.343,73)	733.717.774,73 (640.603.335,80)	647.779.767,79 (691.935.971,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45 (379.170.858,33)	10.048.815,21 (5.203.900,9)	407.995.491,24 (373.966.957,43)	388.126.687,17 (356.610.940,81)	172.655.644,11 (146.008.474,77)
	<b>1.340.153.948,94</b> <b>(1.214.027.203,04)</b>	<b>49.728.043,22</b> <b>(45.815.901,88)</b>	<b>1.290.425.725,72</b> <b>(1.168.211.301,16)</b>	<b>1.121.844.461,90</b> <b>(997.214.276,61)</b>	<b>820.435.411,90</b> <b>(837.944.446,56)</b>

## Mitzugehörigkeit zu anderen Posten

	Bilanzausweis	davon
		gegenüber Gesellschaftern
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	922.109.462,49 (834.856.344,71)	147.897.281,49 (117.309.161,37)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.044.486,45 (379.170.858,33)	46.966.060,02 (48.235.605,86)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.678.014,61 (20.442.122,74)	35.691,46 (162.237,53)
	<b>1.350.831.963,55</b> <b>(1.234.469.325,78)</b>	<b>194.899.032,97</b> <b>(165.707.004,76)</b>

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen im Wesentlichen Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 99,7 Mio. EUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen mit 7,3 Mio. EUR kreditorische Debitoren und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Es bestehen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegen Gesellschafter in Höhe von 35,7 TEUR (i.V. 162,2 TEUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** von insgesamt 58,8 Mio. EUR ist eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber der Garagenbau GmbH in Höhe von 5,7 Mio. EUR (i. V. 5,6 Mio. EUR) enthalten, sowie eine Verbindlichkeit aus Cash-Pooling gegenüber dem Tochterunternehmen NH ProjektStadt GmbH in Höhe von 51,8 Mio. EUR (i. V. 50,6 Mio. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Von den **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen 2,1 Mio. EUR (i. V. 1,1 Mio. EUR) aus Steuern sowie 152,3 TEUR (i. V. 132,4 TEUR) im Rahmen der sozialen Sicherheit. 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 89,9 Mio. EUR (i. V. 86,3 Mio. EUR) Erlöse aus Heiz- und Betriebskostenumlagen. Die Umsatzerlöse aus Grundmieten haben sich um 13,5 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 8,7 Mio. EUR daraus verbleiben Buchgewinne in Höhe von 7,5 Mio. EUR. (i. V. 7,4 Mio. EUR).

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 24,3 Mio. EUR (i. V. 22,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR).

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** umfassen neben den Erlösen aus Photovoltaikanlagen (20 TEUR, i. V. 54 TEUR) auch Erlöse aus Pachtverträgen (21 TEUR, i. V. 22 TEUR), Erbbauzinsen (99 TEUR, i. V. 170 TEUR) und Provisionen für Funktechnik und Zigarettenautomaten (103 TEUR, i. V. 77 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- (9,6 Mio. EUR) und kaufmännischen Verwaltungsleistungen (2,3 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 0,1 Mio. EUR, Teilschulderlasse von 0,7 Mio. EUR und die Auflösung von Rückstellungen von 0,2 Mio. EUR.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 8,2 Mio. EUR (i. V. 8,1 Mio. EUR) enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 3,1 Mio. EUR (i. V. 2,9 Mio. EUR).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Raumkosten von 3,2 Mio. EUR, Kosten der Datenverarbeitung von 2,8 Mio. EUR, Kosten von Systemberatung und Seminaren von 2,7 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen von 1,4 Mio. EUR, Werbungskosten von 1,9 Mio. EUR, Dienste Dritter von 3,6 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 9,1 Mio. EUR.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 573,7 TEUR (i. V. 627,5 TEUR) Zinsen aus Anlagen bei verbundenen Unternehmen enthalten.

In den **Zinsen und sonstigen Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit 511,6 TEUR (i. V. 509,6 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 31.12.2021: 10.842.741,11 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 417,6 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:

	31.12.2021 Mio. EUR	31.12.2020 Mio. EUR
Fälligkeit bis ein Jahr	121,9	161,5
Fälligkeit mehr als ein Jahr	295,7	286,6
davon Fälligkeit mehr als fünf Jahre	120,6	114,6
<b>SUMME</b>	<b>417,6</b>	<b>448,1</b>

Vorteile des Abschlusses von Miet- und Leasingverträgen sind u. a. die Liquiditätsverschonung, 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 2021 durchgeführten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umfassen einschließlich der Treuhandvermögen bzw. -verbindlichkeiten noch abzurechnende Einnahmen und Verwendungen von insgesamt 231.235.041,32 EUR (i. V. 221.549.621,41 EUR). Die per 31. Dezember 2021 nicht verwendeten Mittel betragen 4.651.793,91 EUR (i. V. 4.640.932,68 EUR).

## 4. Mietkautionen

Von Mietern geleistete Mietkautionen von 38,7 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 24,3 Mio. EUR (i. V. 22,3 Mio. EUR). Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der NH ProjektStadt GmbH ergeben sich Umsatzerlöse von 0,3 Mio. EUR (i. V. 0,4 Mio. EUR).

Des Weiteren bestehen vier 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 801 (i. V. 767) zuzüglich 20 (i. V. 23) Auszubildenden; die Zahl der nebenamtlichen Hauswarte betrug 5 (i. V. 6). Von den 801 Beschäftigten entfallen auf Angestellte 700 sowie auf gewerbliche Arbeitnehmer 101.

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrats

### **Tarek Al-Wazir**

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

### **Peter Feldmann**

stv. Vorsitzender / Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main  
*Stadt Frankfurt am Main*

### **Jens Bersch**

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

### **Ulrich Baier** (bis 30. Juni 2021)

Stadtverordneter, 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** (seit 20. Dezember 2021)

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

### **Gerd Brückmann** (bis 30. Juni 2021)

Betriebsratsvorsitzender Betrieb Nord, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Ulrich Caspar**

Präsident IHK Frankfurt, Frankfurt  
*Land Hessen*

### **Elmar Damm**

Ministerialdirigent, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden  
*Land Hessen*

### **Jens Deutschendorf** (bis 30. Juni 2021)

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

### **Uwe Eckart** (seit 30. Juni 2021)

Kompetenzcenter Recht, Justiziar, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Hildegard Förster-Heldmann**

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden  
*Land Hessen*

### **Günther Hermann** (bis 1. Dezember 2021)

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

### **Guido Jurock** (seit 30. Juni 2021)

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

### **Dr. Johannes Kalusche** (seit 30. Juni 2021)

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

### **Heiko Kasseckert**

MdL, Hessischer Landtag, Wiesbaden  
*Land Hessen*

### **Hermann-Josef Klüber** (bis 1. Februar 2022)

Regierungspräsident, Regierungspräsidium Kassel  
*Land Hessen*

### **Wolfgang Koberg**

Leiter Servicecenter Frankfurt 1, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Sebastian Papke** (seit 12. Oktober 2021)

Stadtverordneter, Stadt Frankfurt am Main  
*Stadt Frankfurt am Main*

### **Dr. Frank Roland**

Ministerialrat, Hessisches Ministerium der Finanzen, Wiesbaden  
*Land Hessen*

### **Jan Schneider** (bis 11. Oktober 2021)

Stadtrat, Dezernat für Bau und Immobilien, Reformprojekte, Bürgerservice und IT, Frankfurt am Main  
*Stadt Frankfurt am Main*

### **Simone Stock**

Fachbereich Personal, Ausbildung, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Ulrich Türk**

Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Thomas Völker** (bis 30. Juni 2021)

Dipl. Ing. Architekt, Unternehmensbereich Modernisierung / Großinstandhaltung, Nassauische Heimstätte  
*Arbeitnehmervertreter*

### **Elke Voitl** (seit 20. Dezember 2021)

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

### **Astrid Wallmann**

Landtagsabgeordnete, Hessischer Landtag, Wiesbaden  
*Land Hessen*

## 9. Mitglieder der Geschäftsführung

### Dr. Thomas Hain

– Leitender Geschäftsführer –

**Unternehmensbereiche:**

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

**Kompetenzcenter:**

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

**Krisenstab**

Referenten des leitenden Geschäftsführers

### Dr. Constantin Westphal

– Geschäftsführer –

Regionalcenter Frankfurt  
Regionalcenter Kassel  
Regionalcenter Offenbach  
Regionalcenter Wiesbaden

**Unternehmensbereich:**

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

**Kompetenzcenter:**

Sozialmanagement und Marketing (bis 30. Juni 2021)

**Stabsbereich:**

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

### Monika Fontaine-Kretschmer

– Geschäftsführerin –

**Unternehmensbereiche:**

Modernisierung / Großinstandhaltung  
Neubau  
Stadtentwicklung

**Kompetenzcenter:**

Einkauf und Vertragsmanagement

**Stabsbereich:**

Technisches Qualitätsmanagement



## 10. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung und früherer Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrates betragen 26.326,84 EUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung bei der Gesellschaft betragen 904.304,64 EUR.

Für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene sind im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 324.788,72 EUR angefallen. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Geschäftsführer und deren Hinterbliebene betragen 5,3 Mio. EUR (i. V. 5,1 Mio. EUR).

## 11. Konzernabschluss

Die Nassauische Heimstätte stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß § 290 HGB für den kleinsten und größten Konsolidierungskreis auf, die im 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 Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel, einbezogen.

## 12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 in Höhe von 42.828.857,13 EUR wie folgt zu verwenden:

<b>Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an das dividendenberechtigte Stammkapital am 28. Juli 2022</b>	<b>5.097.202,80 EUR</b>	
<b>ABZÜGLICH DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN GEWINNANTEILE, DIE AUF DIE NACHFOLGENDEN GESELLSCHAFTER ENTFALLEN WÜRDEN * (GEM. §15 ABS. 6 SATZUNG):</b>	<b>3.986.432,88 EUR</b>	<b>*</b>
davon Land Hessen	3.131.272,44 EUR	**
davon Stadt Frankfurt am Main	849.000,00 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 28. Juli 2022	1.110.769,92 EUR	
<b>EINSTELLUNG IN DIE ANDEREN GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>41.718.087,21 EUR</b>	
	<b>42.828.857,13 EUR</b>	

\* 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 25. April 2022

**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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. 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.

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. 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 sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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.

In 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

# *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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, 26. April 2022

**Mazars GmbH & Co. KG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Jörg Maas**  
Wirtschaftsprüfer

**Patrick Riedel**  
Wirtschaftsprüfer



# „Bericht des Aufsichtsrats

---

Der Aufsichtsrat der 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 2021 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen und sechs Ausschusssitzungen zusammen. Außerdem wurde eine Gesellschafterversammlung durchgeführt und zwei Beschlussfassungen der genannten Gremien erfolgten im schriftlichen Verfahren.

Herr Oberbürgermeister Peter Feldmann hat an keiner Sitzung teilgenommen.

Frau MdL Hildegard Förster-Heldmann hat an drei von vier Sitzungen nicht teilgenommen.

Die MAZARS GmbH & Co. KG, 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 2021 geleistete Arbeit.

**gez. Staatsminister Al-Wazir**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Frankfurt am Main, den 21.07.2022“